

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési tervmódosítás

Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2,  
4752, 4753 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

Jóváhagyásra szánt dokumentáció

2025. október 15.

Kreálom 1000 Kft.  
1165. Budapest, Íjász utca 44.  
Tel.: +36 20 536 91 09  
E-mail: krealom1000@gmail.com

# VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési tervmódosítás

Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2,  
4752, 4753 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

VÁROSRENDEZÉS

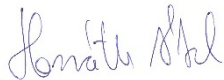
KreÁlom 1000 KFT.



Kovács Krisztina

vezető településtervező

TT/1 01-2918




Horváth Ábel

településtervező

TT 03-0451

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS

Konjunktúra Bt.



Fábíán Sára

okl. tájépítész mérnök,  
tájvédelmi szakértő

TK 01-5251

SZ-009/2021

Kreáalom 1000 Kft.  
1165. Budapest, Íjász utca 44.  
Tel.: +36 20 536 91 09  
E-mail: krealom1000@gmail.com



## Tartalom

1.	A MÓDOSÍTÁS CÉLJA , ELŐZMÉNYEK .....	3
	Döntések, főépítési feljegyzés, eljárás .....	4
	Környezeti értékelés készítésének szükségessége.....	4
2.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS).....	5
	Városrendezés.....	5
	Területrendezési tervekkel való összefüggések.....	5
	Az Országos Területrendezési Terv .....	5
	A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezetek:.....	8
	Veszprém Vármegye Területrendezési Terve .....	10
	A Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata ...	17
	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	17
	Településszerkezeti Terv (TSZT) .....	17
	Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) .....	19
	Településképi rendelet.....	23
	Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata .....	24
	A telekstruktúra vizsgálata .....	26
	Tulajdonvizsgálat.....	26
	Épületállomány vizsgálata .....	29
	Az épített környezet értékei.....	36
	Környezetállapot vizsgálata .....	37
	Közlekedés és közművek vizsgálata .....	37
3.	Városrendezési javaslat .....	38
	A többfunkciós társasház telepítésének javaslata .....	38
4.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....	41
	A HÉSZ normaszövegében és a szabályozási tervlapon javasolt módosítások: .....	41
	Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata .....	43
	Településképi szabályozása.....	43
5.	MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRA ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT .....	43
	Közlekedésfejlesztési javaslat .....	43
	Közmű és elektronikus hírközlés .....	43
	Zöldfelületrendezési, táj- és természetvédelmi javaslat.....	43

## 1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA , ELŐZMÉNYEK

A Veszprém 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz-ú ingatlanokon egy társasházat kíván elhelyezni a fejlesztő. A négy darab ingatlan a fejlesztés megvalósítása érdekében összevonásra kerül. A hatályos helyi építési szabályzat paraméterei nem teszik lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását, ezért annak módosítása szükséges. A módosítással a telkek beépíthetősége kis mértékben növekszik, így megvalósíthatóvá válik a kisebb lakásokat és szolgáltatásokat befogadó épület megépítése.



## Döntések, főépítési feljegyzés, eljárás

A változtatási igényről előzetesen döntött Veszprém MJV Önkormányzatának Közgyűlése, 164/2025. (IV.24.) határozatával támogatta azt, lásd 1. melléklet. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló Főépítési feljegyzést a 286/2025. (VI.26.) számú határozattal lásd 2.melléklet.

Előzményként telepítési tanulmányterv is készült, a településrendezési szerződést a Közgyűlés a 288/2025. (VI.26.) számú határozattal, a telepítési tanulmánytervet a 287/2025. (VI.26.) határozatával fogadta el (3.melléklet).

A módosításra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás alapján kerülhet sor az alábbi előírás alapján:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

*ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,*

**bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:**

**1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,**

**2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és**

**3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”**

A módosítás véleményeztetési eljárása az országos általános és speciális szabályoknak, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi eljárásról szóló 33/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete előírásainak megfelelően történik.

**Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik!**

## Környezeti értékelés készítésének szükségessége

A módosítások nem járnak területfelhasználást érintő zöldterület csökkenéssel, nincs szükség biológiai aktivitás visszapótlásra. Az önkormányzati döntés alapján nincs szükség környezeti értékelés elkészítésére, ugyanakkor az érintett szakhatóságok előzetes véleményének kikéréséről is döntött az önkormányzat a módosítás megkezdése előtt, akik az önkormányzati döntéssel egyet értve, szintén nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését.

## 2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK (HELYZETFELTÁRÁS, ELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS)

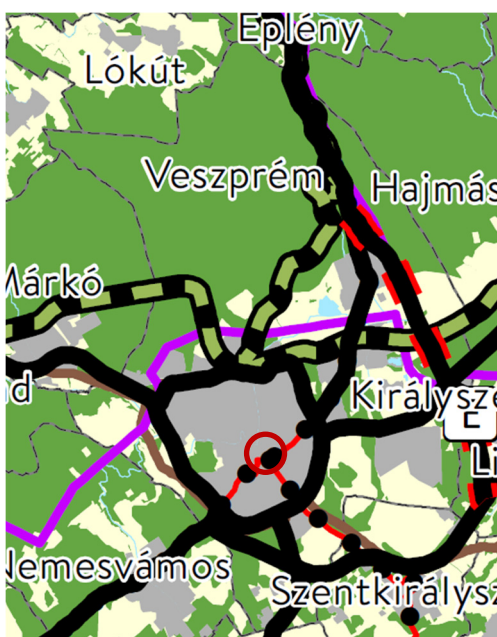
### Városrendezés

#### Területrendezési tervekkel való összefüggések

Jelen településrendezési tervmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Tv. (továbbiakban: Tv.) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I.14.) MvM rendelet előírásaival, Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével (továbbiakban: VMTrT) az alábbiak szerint összhangban van.

#### Az Országos Területrendezési Terv

A Tv. 2. számú melléklete az „Az Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap az érintett ingatlanokat települési térségbe sorolja.







A Tv. 5. §-a szerint a települési térség: az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

A Tv. 10.§ (1) bekezdése értelmében az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során.

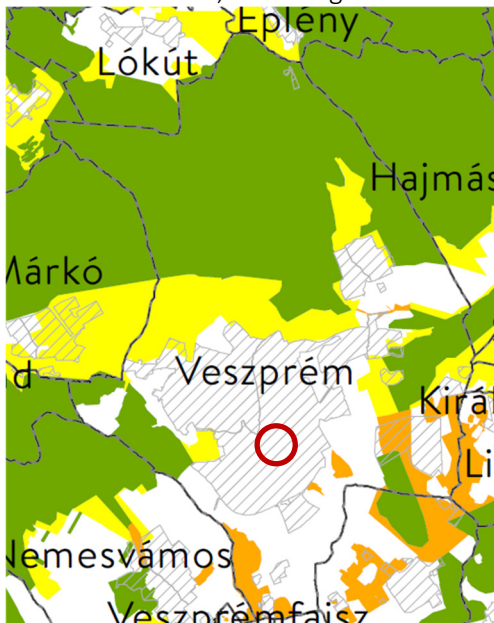
A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Tv. 11.§ d) alapján települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség



A Tv. 3. melléklete, az Országos Övezeti Terv tervlapjai szerint az alábbi érintettségek állnak fenn:



**3/1. melléklet:** Ökológiai hálózat magterülete övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete

A tervlap alapján az ingatlan az Ökológiai hálózat övezeteivel nem érintett.

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete



**3/2. melléklet:** Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervlap alapján az ingatlan a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



**3/3. melléklet:** Erdők övezete

A tervlap alapján az ingatlan az erdők övezetével nem érintett.

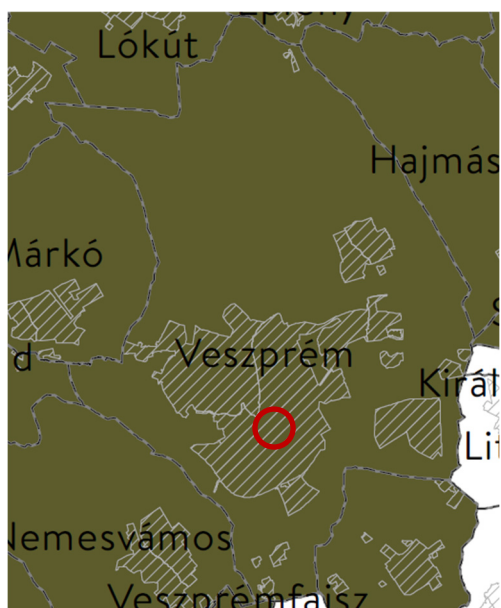
- Erdők övezete



**3/4. melléklet:** Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

A tervlap alapján az ingatlan a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintett.

- Világörökségi területek által érintett települések
- Világörökségi várományos területek által érintett települések
- Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések



**3/5. melléklet:** Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A tervlap alapján az ingatlan a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett.

A Tv. értelmező rendelkezései szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTvT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

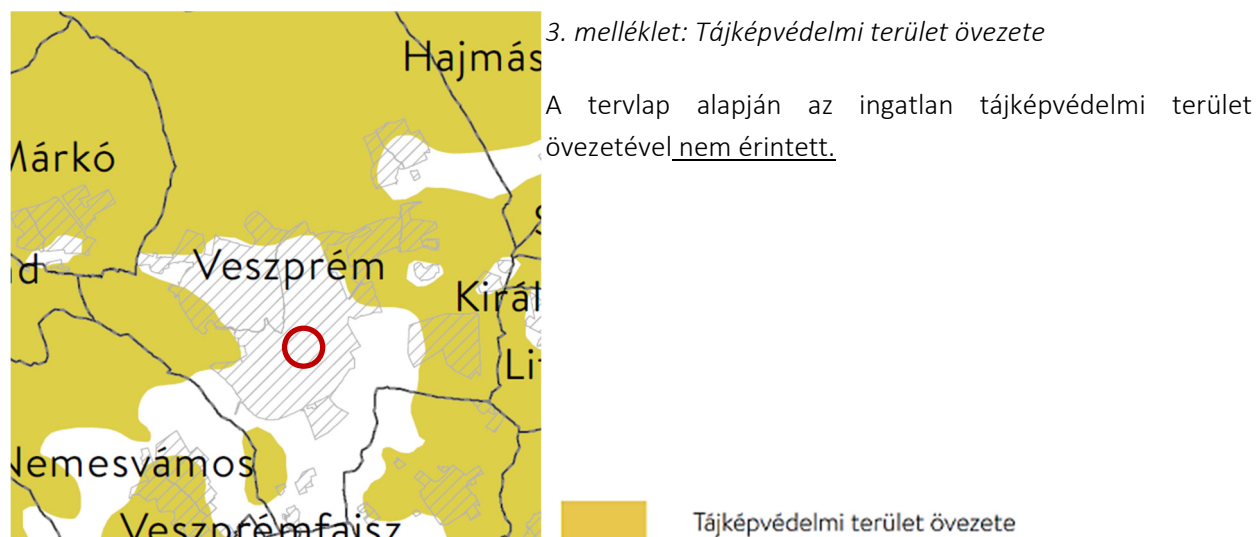
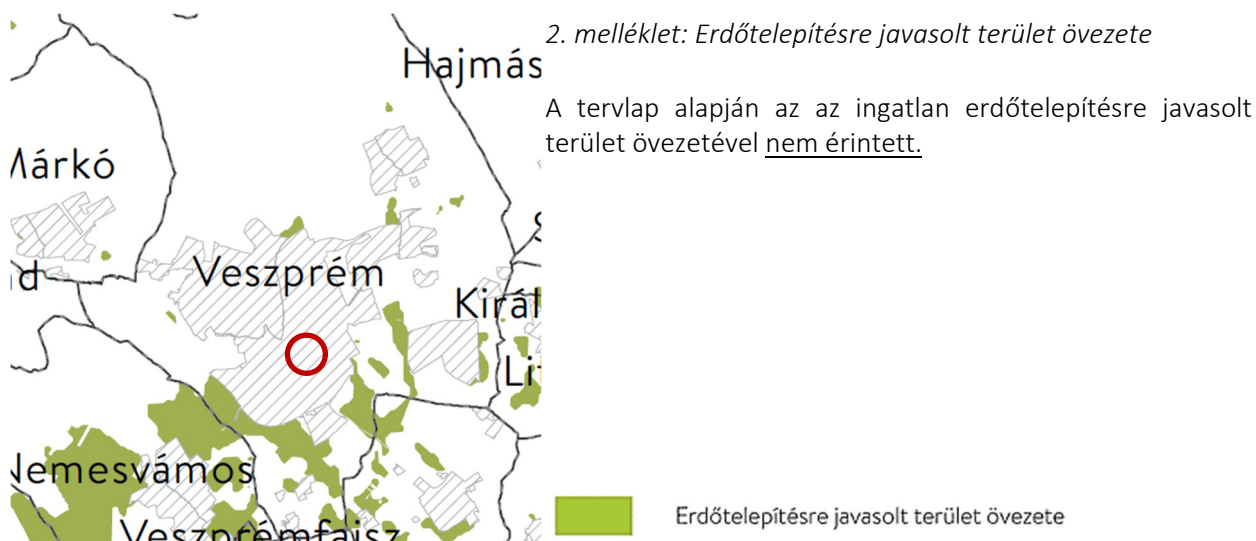
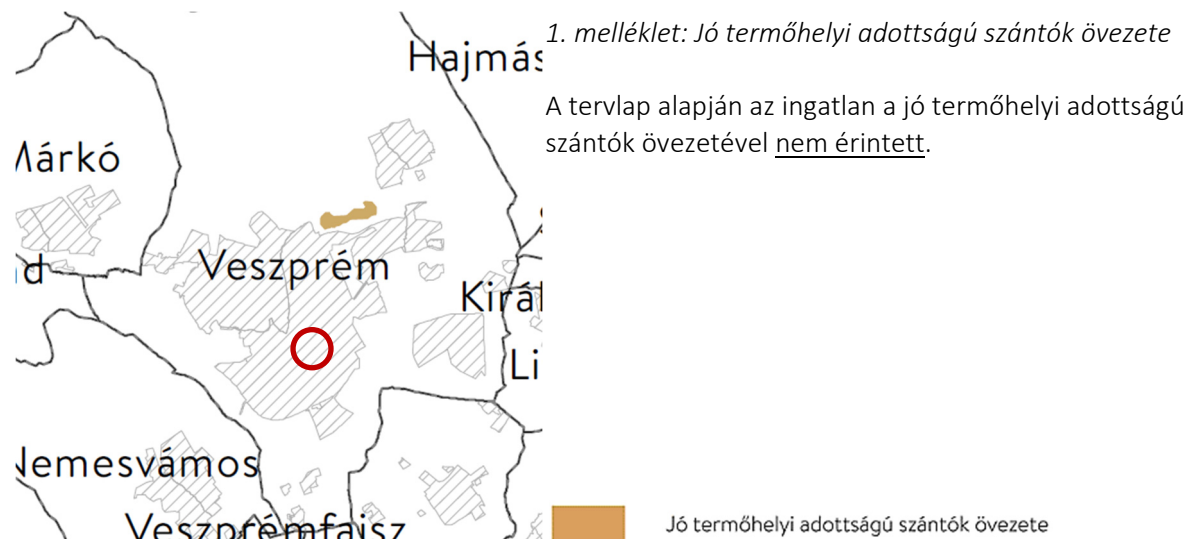
- Honvédelmi és katonai célú terület

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”





Vízminőség-védelmi terület övezete

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlan a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett.

A Tv. ételmező rendelkezései szerint a Vízminőség-védelmi terület övezete a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”



5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A tervlap alapján az ingatlan a nagyvízi meder övezetével nem érintett.

Nagyvízi meder övezete





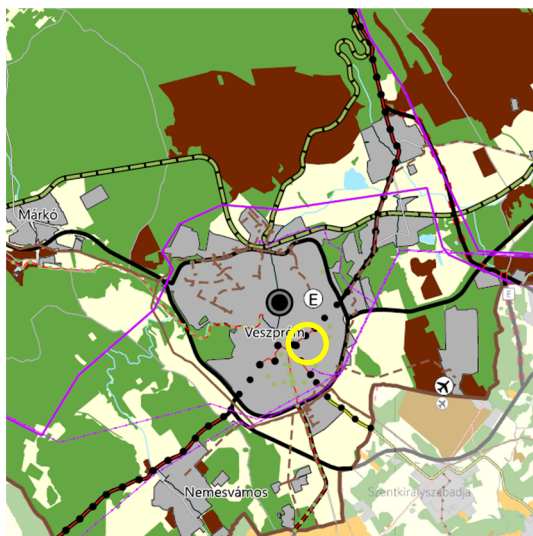
6. melléklet: VTT-tározók övezete

A tervlap alapján az ingatlan a VTT-tározók övezetével nem érintett.

VTT-tározók övezete

### Veszprém Vármegye Területrendezési Terve

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályairól, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VMTrT.) az érintett területre az alábbi előírásokat tartalmazza:



2. melléklet: Térségi szerkezeti terv

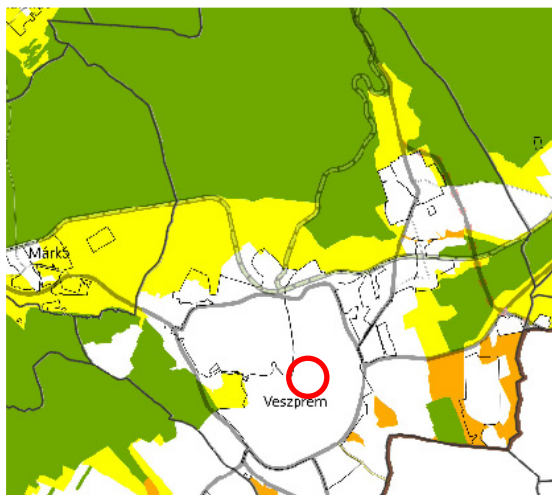
A VMTrT Térségi szerkezeti tervlapja (2. számú melléklet) szerint a vizsgált ingatlanok települési térségbe tartoznak.

A VMTrT az erdőgazdálkodási térségre nem határoz meg külön előírásokat, a területfelhasználási térségre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény állapítja meg.

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

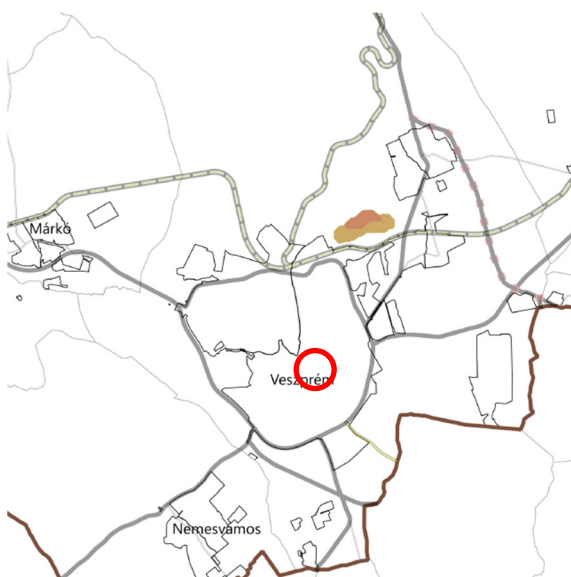




3.1. melléklet: Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, puffterület övezete

A tervlap alapján az ingatlan az ökológiai hálózat övezeteivel nem érintett.

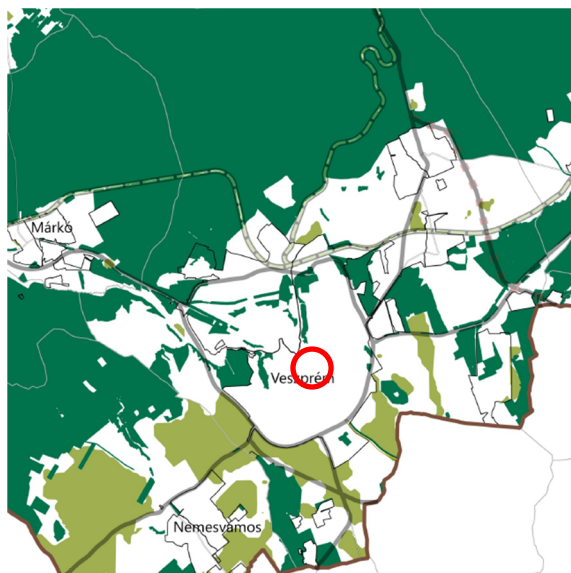
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete



3.2. melléklet tartalmazza a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A vizsgált ingatlanok a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintettek.

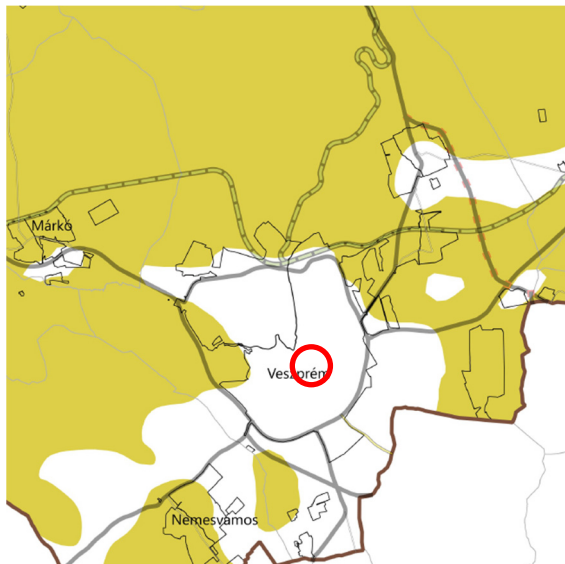
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



3.3. melléklet tartalmazza az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervlap alapján az ingatlan az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezeteivel nem érintett.

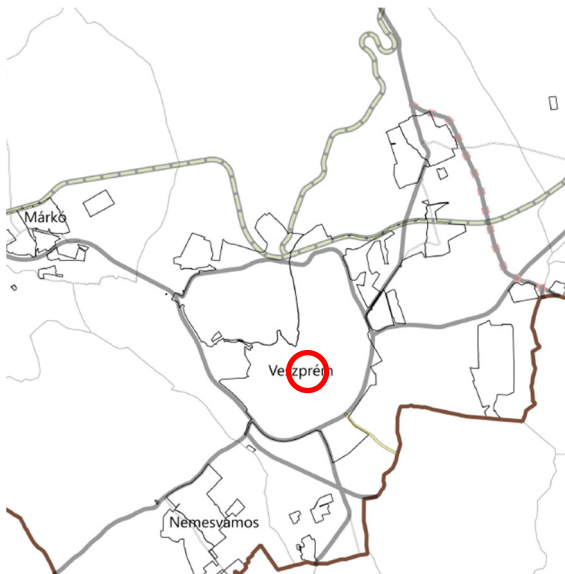
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3.4. melléklet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlan a tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.


 Tájképvédelmi terület övezete

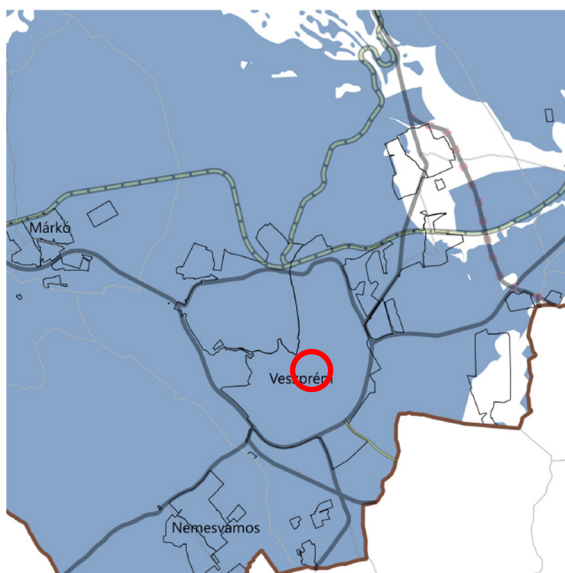


3.5. melléklet tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos terület övezet

A tervlap alapján az ingatlan a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével nem érintett.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete


 világörökségi várományos területek által érintett települések

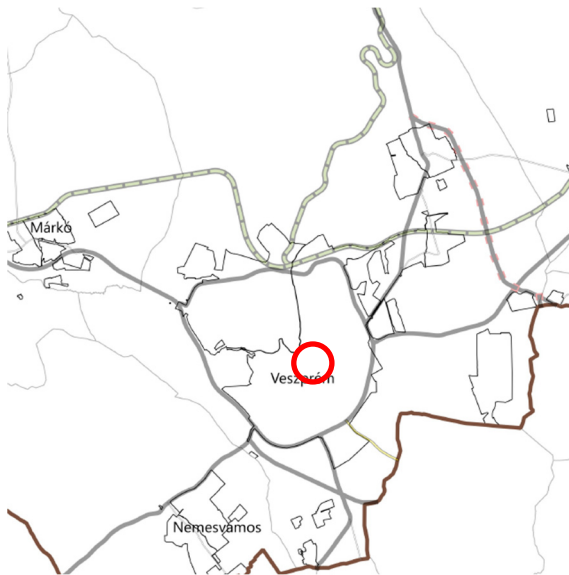


3.6. melléklet tartalmazza a vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap alapján az ingatlan a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett.

A VMTTrT a vízminőség-védelmi terület övezetére, mint országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat. Az országos övezetre vonatkozó előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

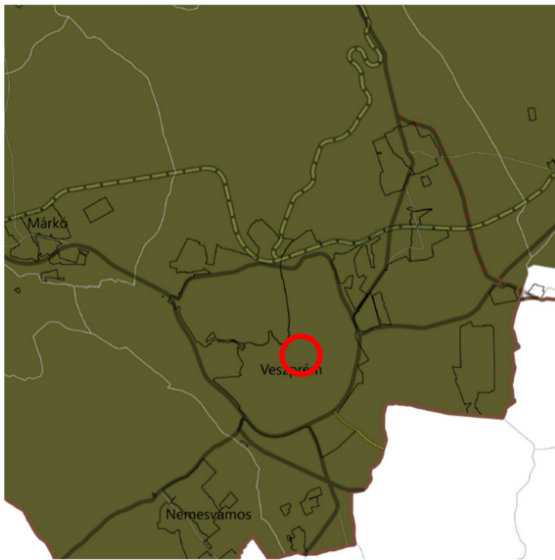
 Vízminőség-védelmi terület övezete



### 3.7. melléklet tartalmazza a nagyvízi meder övezet

A tervlap alapján az ingatlan a nagyvízi meder övezetével nem érintett.

 Nagyvízi meder övezete

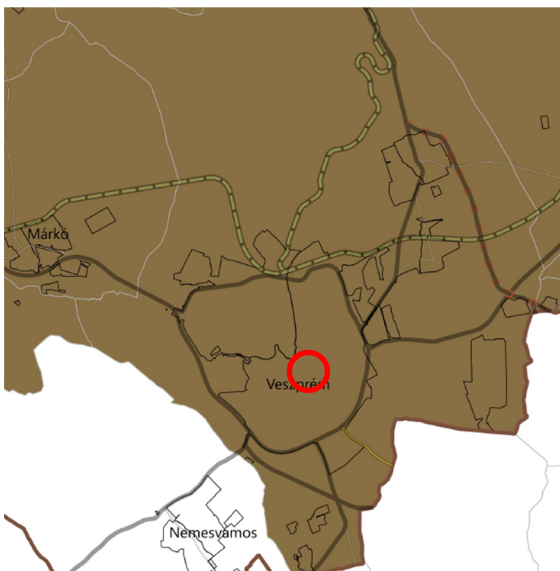


### 3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A tervlap alapján az ingatlan a honvédelmi és katonai célú terület országos övezetével érintett.

A VMTrT az országos övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezési törvény és a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg.

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete



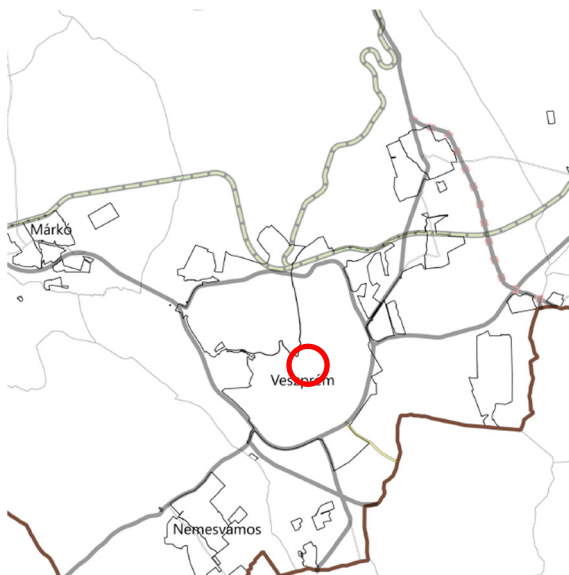
### 3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

A tervlap alapján az ingatlan az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezetével érintett.

A VMTrT az megyei övezetre nem határoz meg külön előírásokat, azokat a területrendezésért felelős miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló rendelete állapítja meg

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

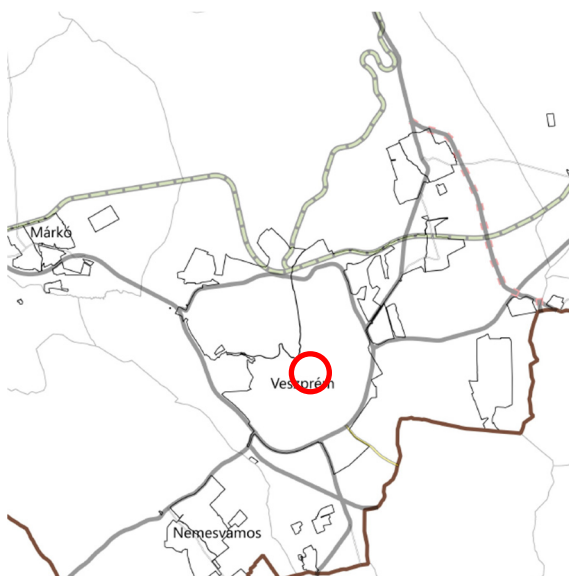




3.10. melléklet tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetét

A tervlap alapján az ingatlan a rendszeresen belvízjárta terület övezetével nem érintett.

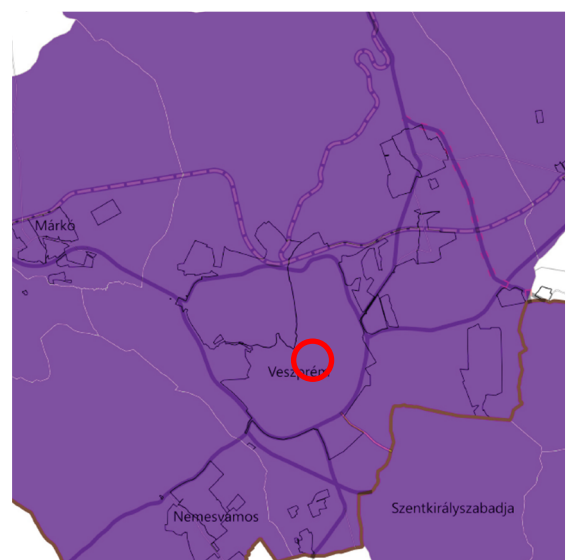
Rendszeresen belvízjárta terület övezete



3.11. melléklet tartalmazza a földtani veszélyforrás terület övezetét

A tervlap alapján az ingatlan a földtani veszélyforrás terület övezetével nem érintett.

Földtani veszélyforrás terület övezete



3/12.1. melléklet: Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A tervlap alapján az ingatlan a gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintett.

„8. § (1) Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.1. melléklete tartalmazza.

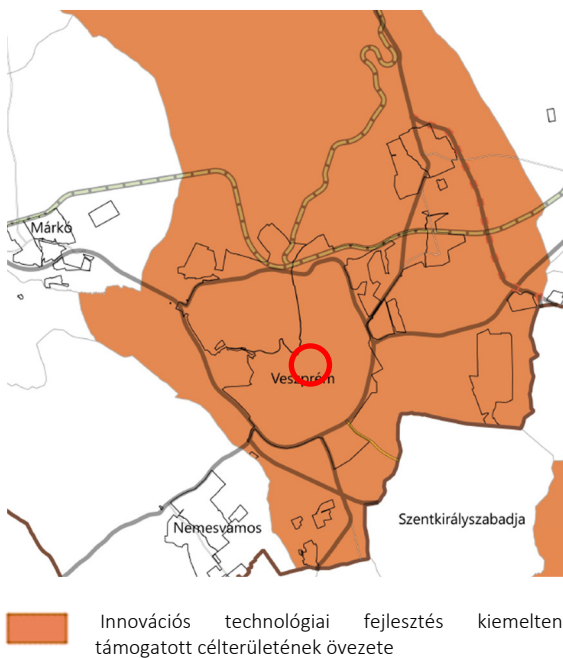
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete,

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.”



3/12.2. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

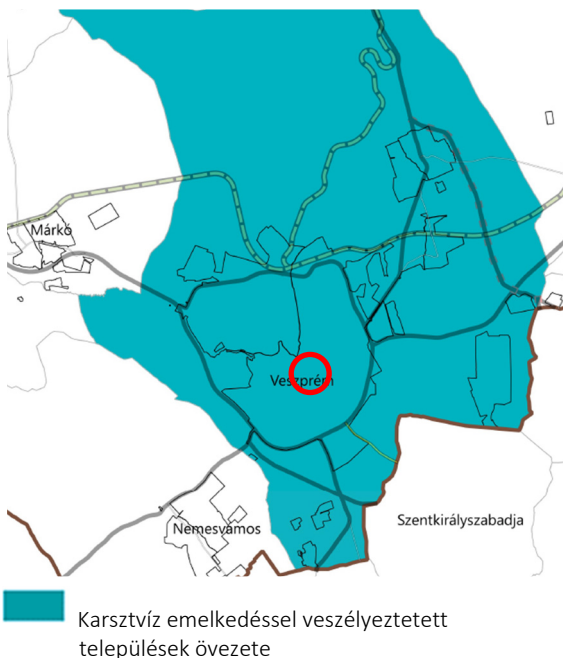
A tervlap alapján az ingatlan az innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintett.

„9.§ (1) Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.2. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú

melléklet szerinti érték. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.”



3/12.3. Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

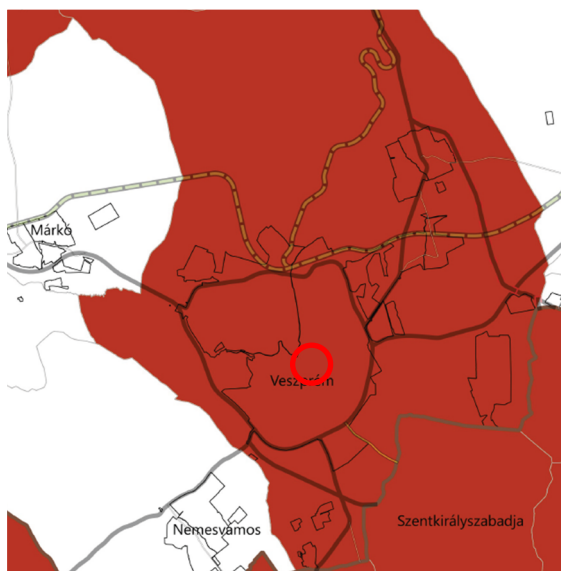
A tervlap alapján az ingatlan a karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezetével érintett.

„10.§ (1) Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.3. melléklete tartalmazza. Az érintett települések Várpalota-Inota, Öskü, Pápa-Tapolcafé és Veszprém.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

b) A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.”



3/12.4. melléklet: Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete.

A tervlap alapján az ingatlan a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezetével érintett.

„11.§ (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

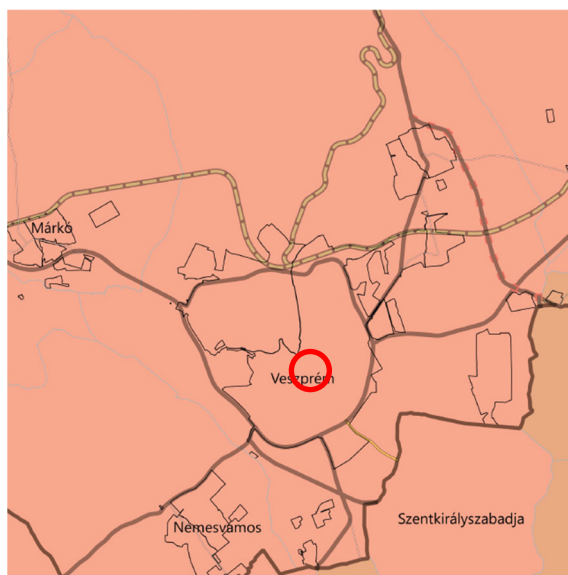
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési

kon koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát.

c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.”



3/12.5. melléklet: Veszprém megye várostérségeinek övezete.

A tervlap alapján az ingatlan Veszprém megye várostérségeinek övezetével érintett.

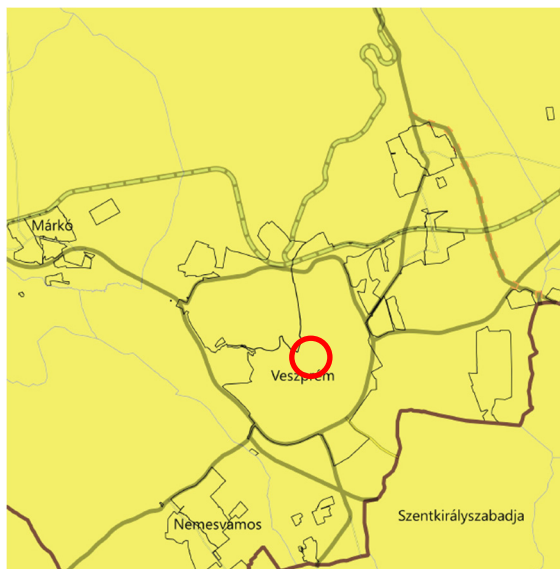
„12. § (1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.”

Veszprém várostérsége



Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023" program érdekében együttműködő térség települések

3/12.6. melléklet: Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

**A tervlap alapján az ingatlan az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezetével érintett.**

„13. § (1) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.6. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.”

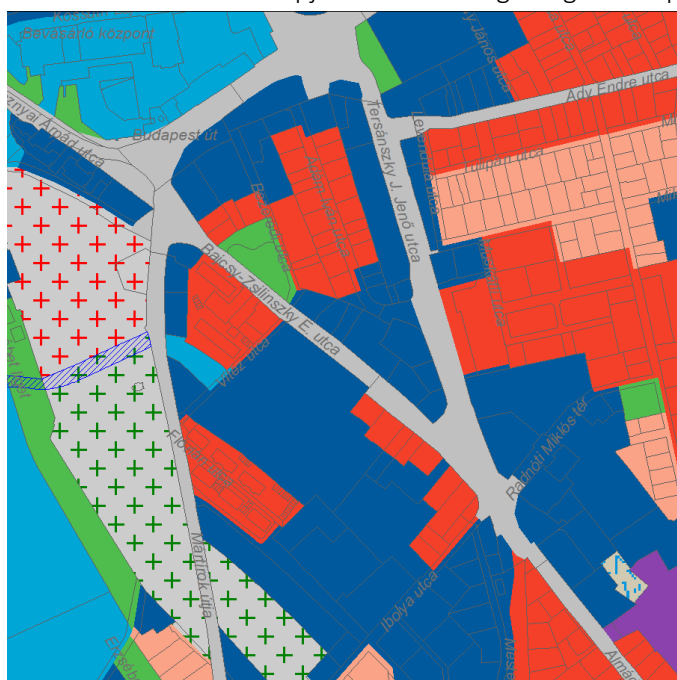
## A Településfejlesztési Konceptió (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) vizsgálata

Jelen településrendezési terv módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, a jelenleg hatályos Településfejlesztési koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó elképzelései az elhatározásokkal nem ellentétesek.

## Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

### Településszerkezeti Terv (TSZT)

Veszprém MJV 213/2017.(IX.28.) határozattal elfogadott hatályos Településszerkezeti Terve **2.1 Területfelhasználás** tervlapja határozza meg az egész település területfelhasználását.



#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Településközpont vegyes terület (Vt)

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Közpark, közkert (Z)

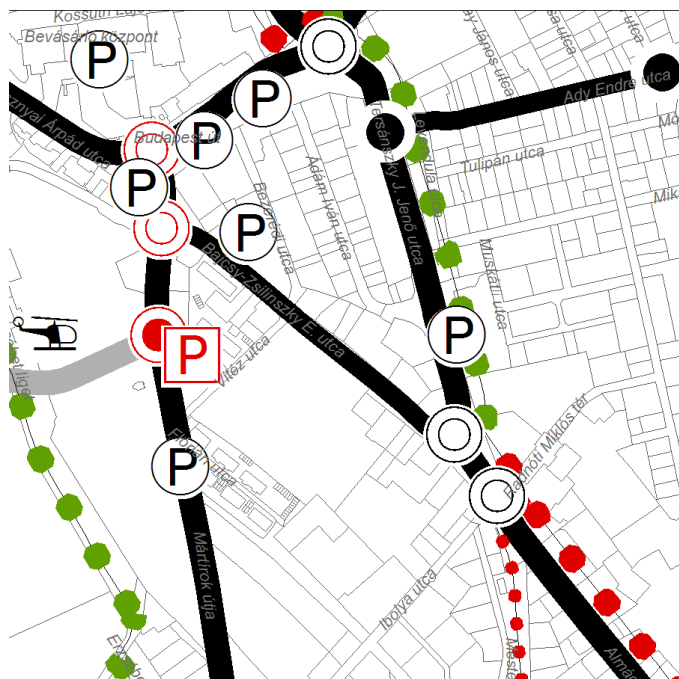
A Szerkezeti tervlapon a módosítással érintett terület a beépítésre szánt területek közül településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználásba tartozik.

Tágabb környezetét vizsgálva a közvetlenül szomszédos területek településközpont vegyes terület (Vt), kisvárosias lakóterület (Lk) és közpark, közkert (Z) területfelhasználásba, a Bajcsy-Zsininszky út pedig közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásba tartozik.

Az út túloldalán a módosítással érintett területtel szemben, a tömb Bajcsy-Zsininszky út menti oldalán szintén településközpont vegyes terület (Vt) és kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználások találhatók.



A szerkezeti terv 2.2 Közlekedés tervlapja alapján a tervezési terület az alábbi elemekkel érintett:



#### JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

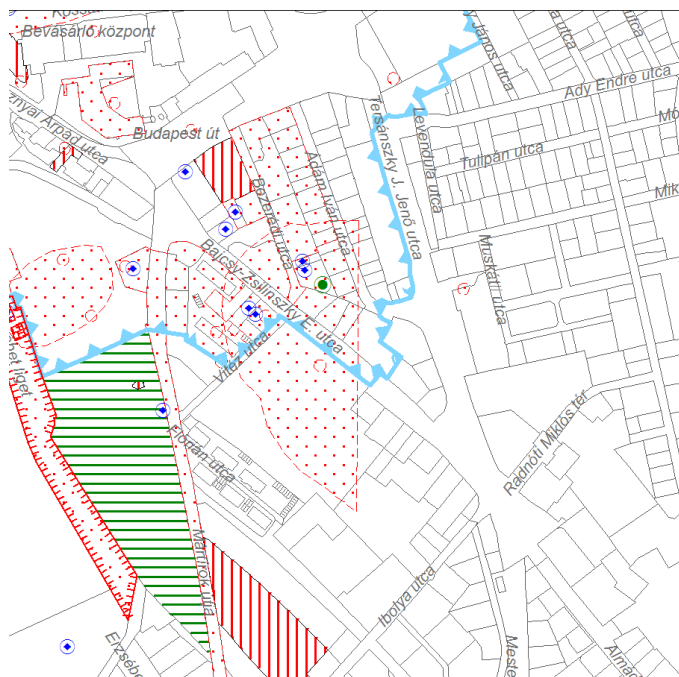
meglévő	tervezett	
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőút
		Fontosabb körforgalmú csomópont
		Fontosabb jelzőlámpás csomópont

		Országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
		Jelentős közhasználatú parkolóhely
		Jelentős közhasználatú parkolóház vagy mélygarázs
		Helikopterállomás

A szerkezeti terv közlekedési elemei közül közvetlenül a tervezési terület déli határa mellett a Bajcsy-Zsilinszky út, mint meglévő helyi gyűjtőút szerepel a tervlapon

A tágabb környezetét vizsgálva meglévő országos mellékutak, meglévő és tervezett országos- és térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra útvonalak haladnak., meglévő és tervezett fontosabb körforgalmú csomópontok, az utóbbiak időközben már megvalósultak, egy tervezett fontosabb jelzőlámpás csomópont, meglévő jelentős közhasználatú parkolóhely található és egy tervezett jelentős közhasználatú parkolóház vagy mélygarázst, valamint egy helikopterállomást jelöl a terv.

A szerkezeti terv 2.3. Művi értékvédelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi elemek tervlapja alapján a tervezési területet az alábbi elemekkel érintik:



A módosítással érintett terület régészeti lelőhely területével érintett, valamint a helyi értékvédelemre javasolt terület határán belül található.

A környezetében több helyi védett érték található, a 4754 hrsz-ú telken lévő tiszafa pedig helyi jelentőségű védett természeti emlék.

	Régészeti lelőhely területe
	Helyi értékvédelemre javasolt terület határa
	Helyi védett értékek
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

## A szerkezeti terv 2.4. Védelmi, korlátozási területek tervlapja



A módosítással érintett terület nem érintett védelmi és korlátozási elemekkel.

### Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területére az Önkormányzat Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) van hatályban. A HÉSZ és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai együttesen érvényesek a területen.

#### Hatályos Szabályozási terv

A hatályos szabályozás a módosítással érintett területet a területfelhasználásnak megfelelően településközpont vegyes Vt-47 építési övezetbe sorolja, a Bajcsy-Zsilinszky út országos mellékutak és helyi gyűjtőutak KÖu-3 övezetébe tartozik

A környezetében kisvárosias lakóterület: Lk-20 építési övezet, településközpont vegyes: Vt-48 építési övezet, valamint közkert: Zkk övezet található. A Bezerédi út és Ádám Iván út pedig a helyi közutak, kiszolgáló utak KÖu-4 övezetébe tartoznak.

**A Vt-47 építési övezetre** a HÉSZ településközpont területekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat a módosítással érintett területre, a szabályozási határértékek: zárt sorú beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 300 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%; megengedett maximális épületmagasság: 8,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 15%; Kialakítandó telek legkisebb szélessége 16 m.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
<b>Vt-47</b>	Z	300	40	8,5	15	16	-

„28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - e) sport,
  - f) közlekedést kiszolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.

### **Tervezési terület környezete:**

A szomszédos Lk-20 és Lk-37, valamint vizsgált környezetben lévő Lk-24 és Lk-41 építési övezetekre a HÉSZ kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, a HÉSZ az Lk-37 építési övezetre fogalmaz meg egyedi előírásokat.

„23. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

23.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

a) melléképítmények közül

- aa) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy
- ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény
- ac) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- ad) állatól, állatkifutó,
- ae) trágyatároló, komposztáló,
- af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
- ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.

(7) Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 200 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(9) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

24. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

24. § (1) Az Lk-01, Lk-02, Lk-05, Lk-36, **Lk-37**, Lk-42, Lk-56 jelű építési övezetekben telkenként 1 db legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.”

A szemközti Vt-48 és az Ádám Iván utcai Vt-54 építési övezetre a HÉSZ településközpont területekre vonatkozó általános előírásai vonatkoznak, ezekre a HÉSZ nem fogalmaz meg egyedi előírásokat.

A szomszédos közkert területére vonatkozó előírások:

„60. Közkertek területe (Zkk)

60. § (1) Az övezetbe az olyan 1 ha-nál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 15 méternél nagyobb.

(2) Terepszint alatti beépítés csak a 2. a mellékletben jelölt jelentős felszín alatti gépjárműtároló határán belül alakítható ki.”

### **A KÖu-3 övezetre vonatkozó előírások:**

„50. § (1) Az övezet az országos mellékutak és a helyi gyűjtőutak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.

(6) Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki. Ettől eltérő kialakítás csak a helyi gyűjtőutak esetében – a KRESZ és az Útügyi Műszaki Előírások, valamint forgalombiztonsági szempontok figyelembevételével, forgalmi számításokkal alátámasztottan – engedélyezhető.

(7) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(8) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

#### **KÖu-4 övezetre vonatkozó előírások:**

51. § (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges méretű kétoldali zöldsáv helyigényét biztosítani kell.

(5) Az övezetben vegyesforgalmú út is kialakítható a kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos infrastruktúra (járda) helyigényének elhagyásával, ha az út összesen maximum 10 lakó rendeltetési egység megközelítésére szolgál, és/vagy a forgalmi számítások alapján szaktervező által a műszaki megoldás igazolható. Ebben az esetben egyoldali zöldsáv helyigényét is elég biztosítani.”

Az alábbi táblázatok foglalják össze az építési övezetek, övezetek HÉSZ-ben meghatározott paramétereit:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb	
						szélességes(m)	mélysége (m)
Vt-48	Z	2500	40	10,5	15	16	-
Lk-20	SZ	450	40	5,4	20	16	25
Lk-24	SZ	900	40	10,5	20	25	30
Lk-37	Z	500	40	5,4	20	15	30
Lk-41	Z	500	40	8,5	20	15	30








Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb	
						szélességes(m)	mélysége (m)
Zkk	1000	3	4,5	60	25	-	-
KÖu-3	-	0	0	0	0	0	0
KÖu-4	-	2	4,5	-	0	-	-







## SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI




	Szabályozási vonal
	Kötelező telekhatár
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési közterület (KÖu)
	Egyéb közúti közlekedési terület (KÖu-4)

## ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Utcanev
	Szintvonal




## VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG

### Művi értékvédelem, táj- és természetvédelem

	Régészeti lelőhely területe
	Helyi védett értékek
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

### TSZT-ben alkalmazott területfelhasználási egységek színe

	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Zöldterület (közkert, közpark) (Z)

## Településképi rendelet

A módosítással érintett terület Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről szóló rendelete (továbbiakban: Tkr.) alapján a településképi szempontból meghatározó területek közül a jellemzően telepszerű és társasházas beépítésű lakóterület kategóriába tartozik.

A Tkr. 14. §-a határozza meg a Jellemzően telepszerű és társasházas beépítésű lakóterületekre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelményeket

„14. § (1) Új csoportos beépítések esetén az egységes kialakításra, meglévők esetében az eredeti összhang megőrzésére kell törekedni.

(2) Az egy telken álló társasház, vagy azonos időben épült, de különálló telken megvalósult sorház, láncház esetében

a) homlokzat felújítása, hőszigetelése homlokzat színezési terv alapján lehetséges, melyben igazolni kell a szomszédos épületekhez, épületrészhez való igazodást - az egyes épületek, épületrészek egymással harmonizáló, egységes anyag- és színhasználatát kell kialakítani és fenntartani.

b) homlokzatszínezéskor a feltűnő, kirívó és bántóan harsány színhasználatot kerülni kell

c) épület, épületegyüttes részleges színezése nem megengedett

d) épületenként csak egységes színű, anyagú, azonos osztású nyílászárók alkalmazhatók

e) csak egységes kialakítással, egyformán valósíthatók meg az

ea) előtetők

eb) mellvédek és szélfogók

ec) árnyékoló ernyők

ed) redőnyök.

(3) Erkély és loggia társasházak, többalakos épületek, sorházak esetében egyenként nem beépíthető, csak a társasház közös döntése alapján, a teljes épületre, épületegyüttesre kidolgozott egységes, arcuatváltó homlokzati tervek szerint.

(4) Társasházak, többalakos épületek, sorházak esetében a korlátok eredeti jellege, színe, átláthatósága nem változtatható meg, kizárólag új arcuati terv alapján egységes kialakítással, egy időben történő megvalósítással.

(6) Egyéb műszaki berendezés kültéri egysége:

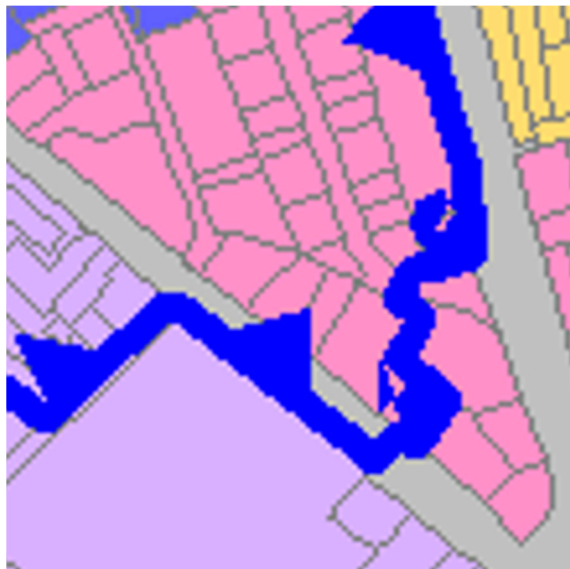
a) meglévő épület esetén a teljes homlokzaton egységes módon és helyen, építészeti homlokzati terv alapján, takartan, illetve erkélyen és loggián nem látható módon,

b) új épület esetén kizárólag erre a célra tervezett, takart felületek mögött helyezhető el.

(7) Hulladékgyűjtő edények épületben, vagy oldalról takaró, igény esetén felülről is fedett építményben tárolhatók.

(8) Kerítés a tömbben kialakult módon, átláthatóan alakítható ki.

(9) Kisebb tömegű épületek esetében a 15.-16. § előírásai az irányadók.”



Részlet a Tkr. 3. mellékletéből

**Településképi szempontból meghatározó területek**

- Jellemzően telepszerű és társasházas beépítésű lakóterület
- Gazdasági, szolgáltató terület
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Fő közlekedési útvonalak

### Településszerkezet, helyi sajátosságok vizsgálata

A módosítással érintett terület és vizsgált környezete belterületi ingatlanokból áll. Az érintett telkeken földszintes épületek állnak, a tágabb környezetet nézve a családiházak szintén földszintesek, de a tömb déli és északi részén többszintes iroda- és lakóépületek találhatók. A tömb közlekedését tekintve jól feltárt, könnyen megközelíthető több irányból is. A Bajcsy-Zsilinszky út menti beépítést jellemzően többszintes lakó- és irodaépületek, valamint földszintes melléképületek alkotják.

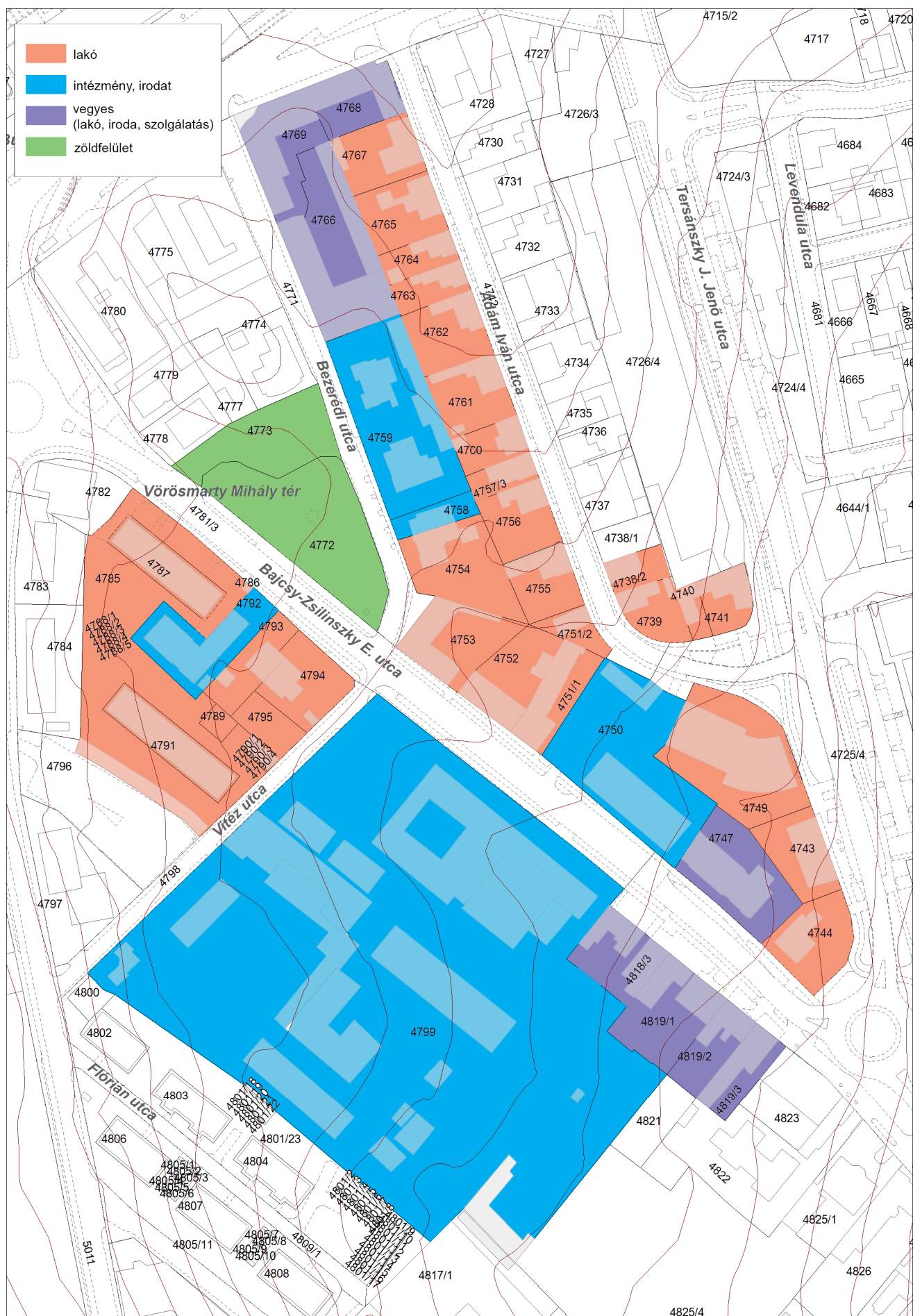
#### Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, valamint területfelhasználások

A módosítással érintett telkek a tömb többi részéhez hasonlóan beépítésre szánt területebe tartoznak, a hatályos településrendezési eszközökben ezek településközpont vegyes területek, a valós területfelhasználás ezzel megegyező, jellemzően lakó, igazgatási és iroda funkciók, valamint a tömb északi részén ezt kiegészítő kereskedelmi és szolgáltató funkciók. A tágabb környezetében kisvárosias lakóterületek és településközpont vegyes területek találhatók, ahol a területfelhasználás és a valós területfelhasználás megegyezik a tömbben található használattal.

Beépítésre nem szánt területek közül a Vörösmarty Mihály téren található egy közkert és ezen kívül a környék megközelítését, kiszolgálást biztosító közlekedési területek találhatók még.

#### Funkcióvizsgálat

A módosítással érintett telkek alulhasznosítottak, a földhivatali adatok alapján lakóházak. A tömb északi és déli része kialakult. A 4750 hrsz-ú telken a Veszprémi Járásbíróság működik, a 4747 hrsz-ú telken egy irodaház található, míg a 4749, 4743 és 4744 hrsz-ú telkeken lakóházak állnak. A fejlesztéssel érintett telkektől északra az Ádám Iván utca mentén a lakófunkció dominál, a tömb legészakibb, 4768 hrsz-ú telkén található egy vegyes funkciójú szolgáltató épület, a Bezerédi utca mentén pedig a lakó- és irodafunkciók vegyesen vannak jelen. A Bajcsy-Zsilinszky út túloldalán, a szemközti 4799 hrsz-ú telken található a Veszprémi Rendőrfőkapitányság és a Veszprémi Fogda, ezen kívül a vizsgált területen belül lakóházak állnak.



Funkcióvizsgálat



## A telekstruktúra vizsgálata

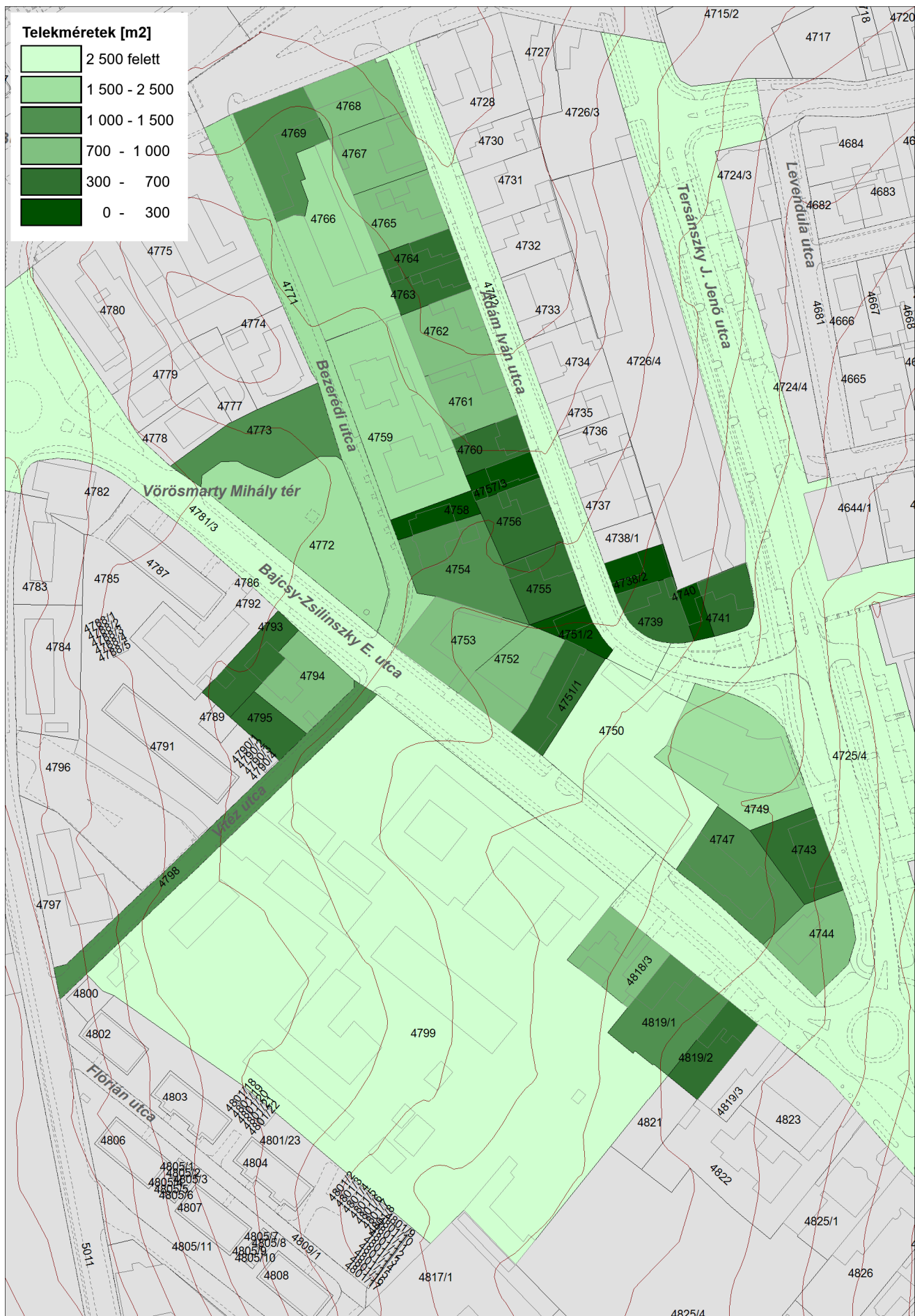
A vizsgált tömbön belül a telekmorfológia és méret változatos képet mutat. A négy, módosítással érintett telek területe 1000 m<sup>2</sup> alatti, a legkisebb szabálytalan formájú a 4751/2 hrsz-ú telek, területe 266 m<sup>2</sup>, a többi telek szabályosabb formájú, a 4753 hrsz-ú ingatlan területe 937 m<sup>2</sup>, a 4752 hrsz-ú telek területe 807 m<sup>2</sup> és a 4751/1 hrsz-ú telek területe 651,5 m<sup>2</sup>.

A tömbön belül a legnagyobb, 2598 m<sup>2</sup> területtel a 4750 hrsz-ú Veszprémi Járásbíróság telke, a többi telekméret 1243 m<sup>2</sup> és 699 m<sup>2</sup> között változik. A kisvárosias lakóterület telkei szabályos kiosztásúak, jellemzően 720 és 270 m<sup>2</sup> közöttiek, de a Bezerédi utca mentén található három nagyobb területű telek mérete 1001 m<sup>2</sup>, 1837 m<sup>2</sup> és 2278 m<sup>2</sup>.

A Bajcsy-Zsilinszky utca déli oldalán a rendőrség telke a környező terület legnagyobb területű telke, több mint 2,5 ha nagyságával, a vele szomszédos vizsgált lakóterület telkei 500-1000 m<sup>2</sup> közöttiek.

## Tulajdonvizsgálat

A módosítással érintett telkeket és a környezetében található beépítésre szánt részereket kivett telkek alkotják. A módosítással érintett 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz-ú ingatlanok a Bakony-Balaton Régió Fejlesztő Zrt és VEMÉV-SZER Építő- Szerelőipari Kft tulajdonában állnak. A Bíróság és a rendőrség telkei állami tulajdon. A közterületek önkormányzati tulajdonban állnak. A tömbben a lakóházak jellemzően természetes személyek tulajdonában állnak, de találhatók gazdasági társaság tulajdonában lévő ingatlanok is.





## Épületállomány vizsgálata

A vizsgálat terület épületállománya vegyes képet mutat. A módosítással érintett négy telken lakó- és azokhoz kapcsolódó kisebb gazdasági épületek állnak. A funkció tekintetében a nagyobb kiterjedésben vizsgált területen a lakó és intézményi, irodai funkció dominál az azokat kiszolgáló mellék- és gazdasági épületekkel.

A 4753 és 4752 hrsz-ú telkeken álló lakóépületek rossz állapotúak, míg a 4751/1 és 4751/2 hrsz-ú telkeken található épületek közepes állapotúak, mind a négy telken földszintesek (F).

A tömbben található bíróság épülete jó állapotú 5 szintes (F+4), magassága ~15 m, a mellette található újjépítésű irodaház épülete háromszintes, tetőtér-beépítéssel (F+2+T) magasság ~9 m, a 4744 hrsz-ú telken egy kétszintes lakóépület található (F+1), ami ~6 m magas, a 4743 és 4749 hrsz-ú telkeken álló épületek háromszintesek, tetőtér beépítéssel (F+2+T), magasságuk ~9 m.

A tömb Ádám Iván utca menti épületei földszintesek (F) magasságuk ~4,0-5,0 m közötti, a Bezerédi utca menti épületek vegyesebb képet mutatnak, a 4759, 4758 és 4754 hrsz-ú telkeken földszintesek, tetőtér beépítéssel (F+T), magasságuk ~5,5 m, a 4766 hrsz-ú telken álló épület három szintes, tetőtér beépítéssel (F+2+T) ~9 m magassággal, a 4768 hrsz-ú telken álló épület kétszintes, tetőtér beépítéssel (F+1+T), ~8 m magassággal, a 4769 hrsz-ú telken földszintes épület található, magassága ~4,5 m.

Az utca túloldalán lévő rendőrség épületei eltérő magasságúak, az utcafronti főépület egyes részei is eltérő magasságú, jelentős része kétszintes (F-1), magassága ~6 m, míg központi része 7 szintes (F+6), magassága ~21 m. A rendőrség épületei jellemzően lapostetősek. A szomszédos lakóépületek déli irányban háromszintesek, tetőtér beépítéssel (F+2+T), ~8,5 m magassággal, északra, a vizsgált területen földszintes (F) lakóház található, magassága ~4,5 m.

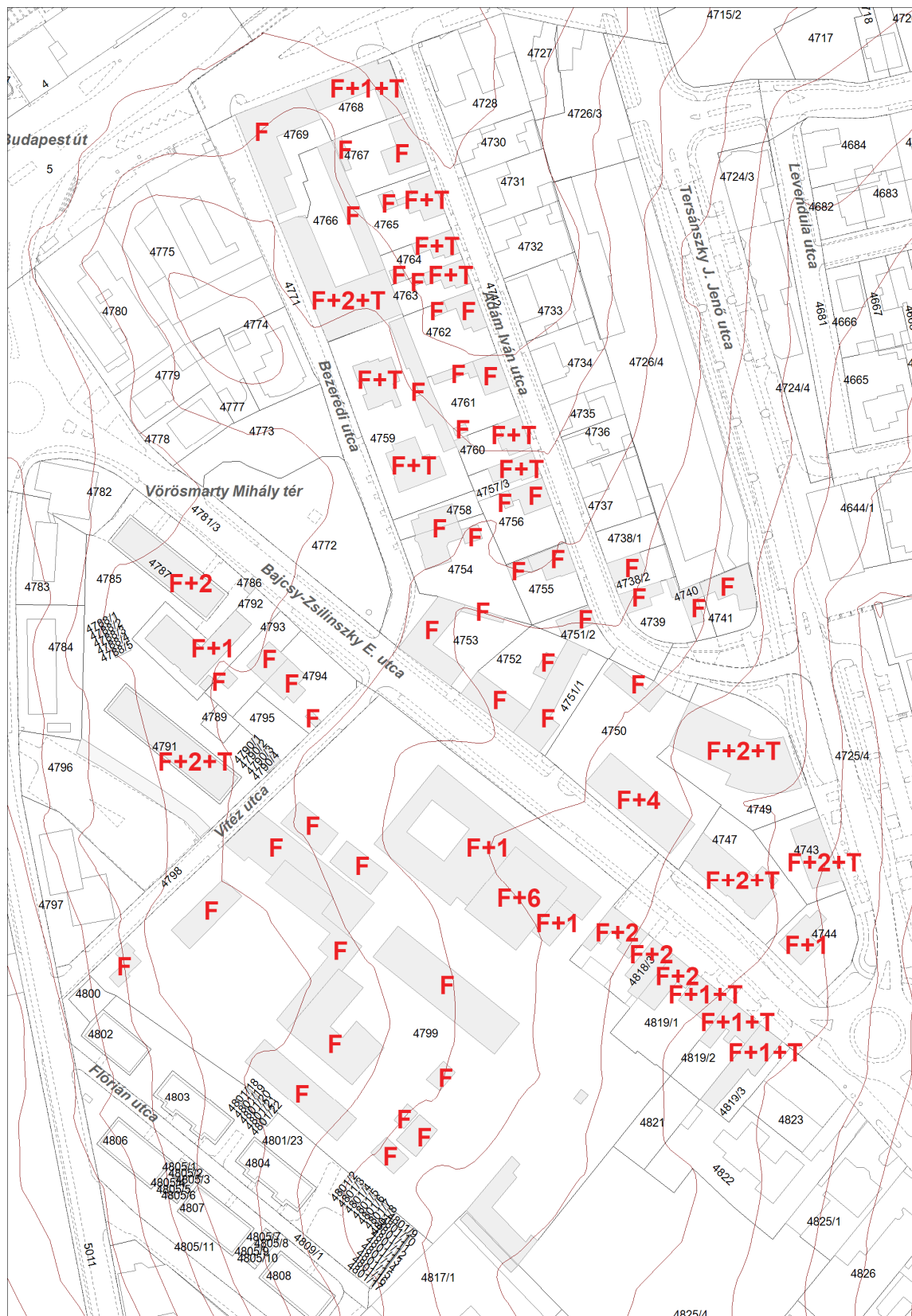
A vizsgált területen a beépítés nem mondható egységesnek. A módosítással érintett 4 telek közül a Bajcsy-Zsilinszky utca mentiek zárt sorúak, míg az Ádám Iván utcai telek oldalhatáron álló a tömb Ádám Iván utca menti telkeihez hasonlóan. Zárt sorú a beépítés a tömb északi részén a Bezerédi utca mentén, déli irányban pedig a szabadonálló beépítésű 4759, 4758 és 4754 hrsz-ú telkek találhatók. A tömb déli részén vegyesen találhatók oldalhatáron és szabadon álló épületek.

A rendőrség telke szabadonálló beépítésű, attól északra található telkek szintén, attól délre viszont zárt sorú.

A terület karakterét tekintve is vegyes képet mutat, a vegyes területhasználatból adódóan, a változatos funkciójú beépítések a történelmi belvárostól távolabb helyezkednek el. Az épületek kora viszonylag fiatal, állaga jellemzően jó. Az épülettömegek változatos kialakításúak, egységes karakter nem alakult ki.



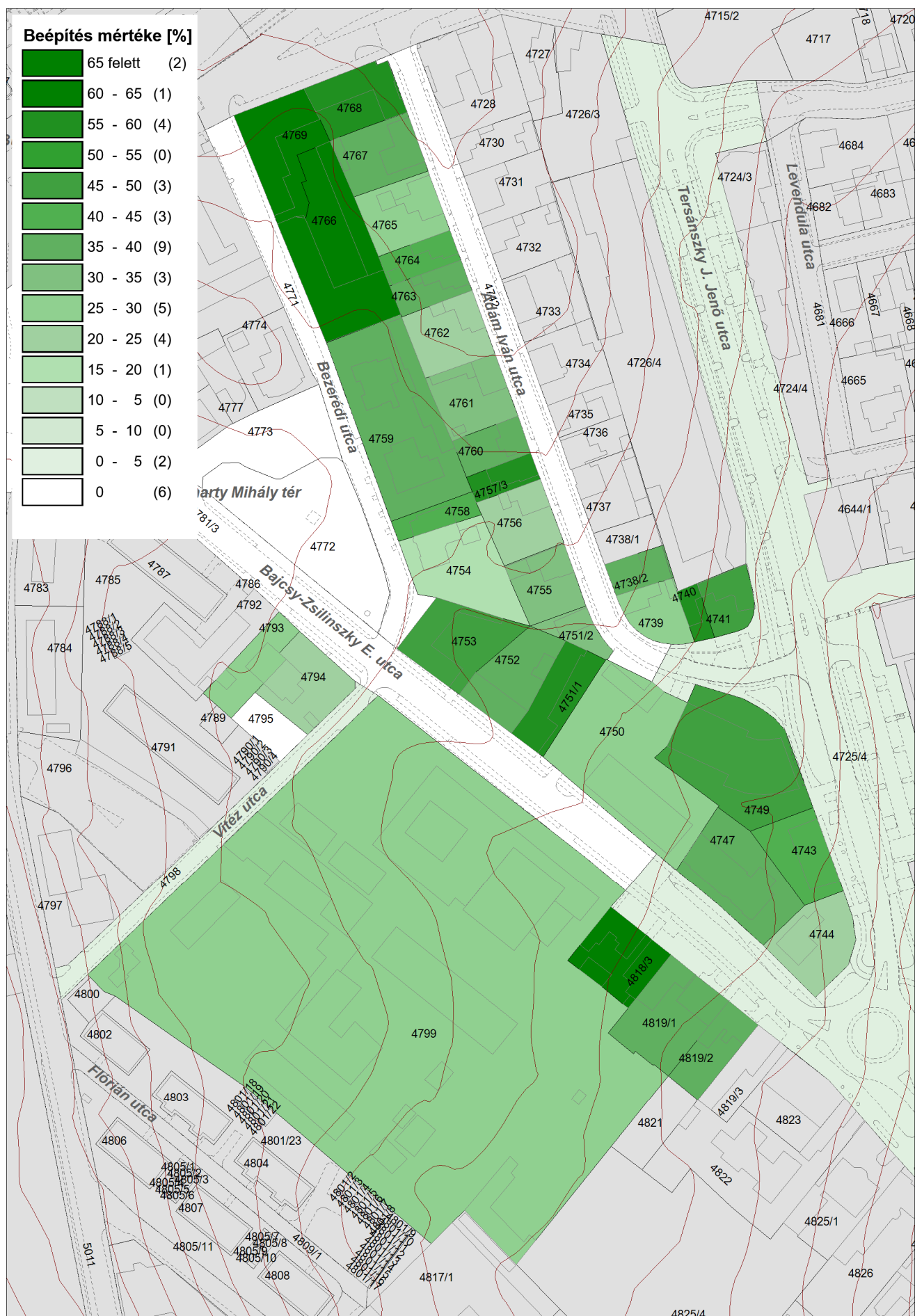




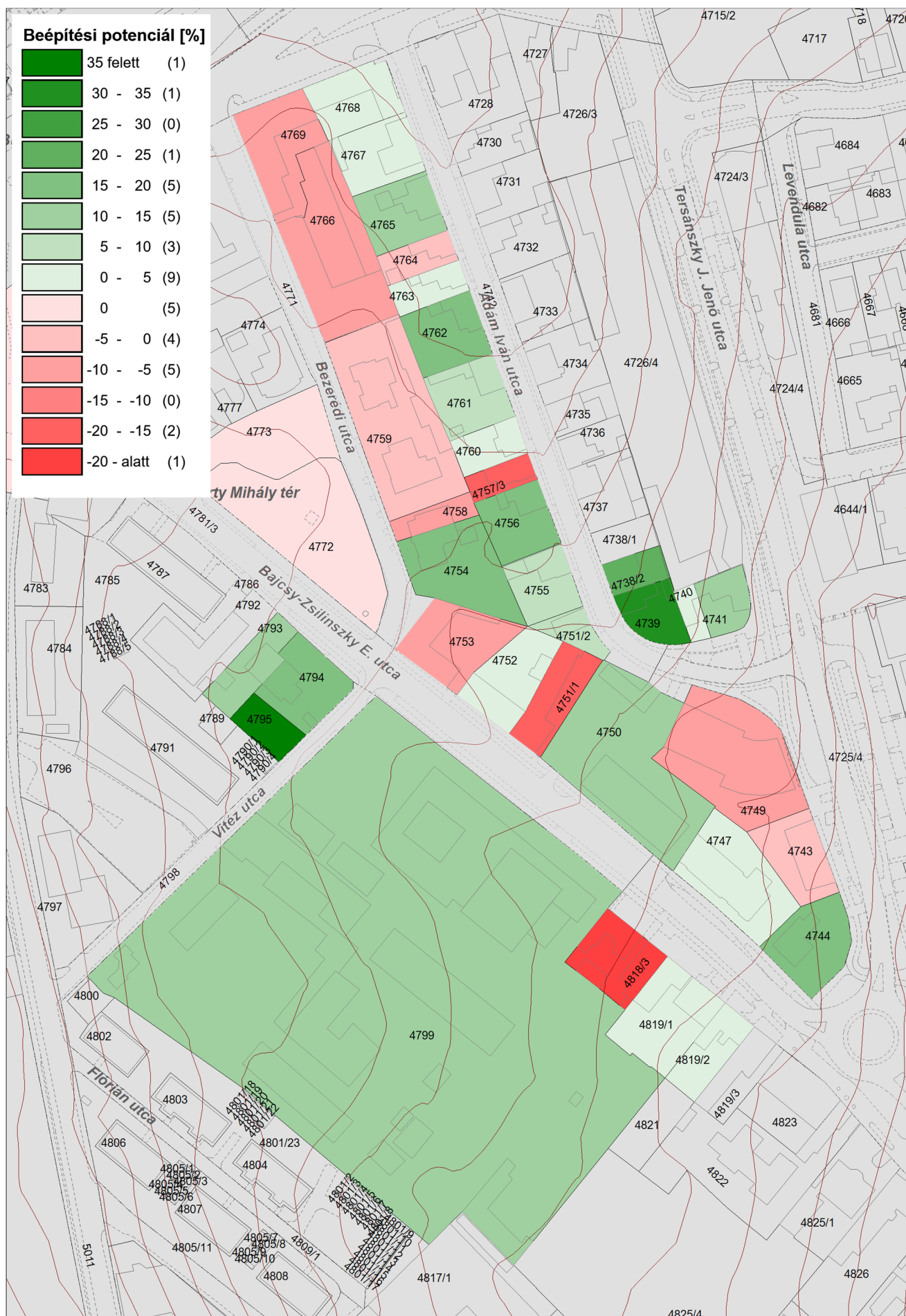
Az épületállomány szintszámai

A beépítés mértéke a módosítással érintett telkek közül a 4751/1 hrsz-ú telken a legnagyobb: 60%, A 4751/2 hrsz-ú telken 34%, a 4752 hrsz-ú telken 38% és 46% a 4753 hrsz-ú telken. A tömbön belül a legintenzívebb, 65% fölötti beépítéssel a 4769 és 4766 hrsz-ú telkek rendelkeznek. A hatályos HÉSZ szerinti megengedett legnagyobb beépítettséghez képest számos telek túlépített, köztük a két legintenzívebb beépítésű telek, de a módosítással érintett telkek közül a 4751/1 és 4753 hrsz-ú telkek is túlépítettek, ezek esetében a HÉSZ-ben meghatározott paraméterek alapján nincs további fejlesztési lehetőség. A tömbben a telkek többsége rendelkezik tartalékkal, amely biztosítja a fejlesztési lehetőséget a már beépített telkek esetében.





Beépítettség – jelenlegi beépítettség



Beépítési potenciál





Módosítással érintett terület földszintes épületei



Szomszédos helyi védett épület a védett fával



Bajcsy-Zsilinszky úti irodaház



Járási bíróság épülete



Rendőrfőkapitányság főépülete





Tömbben található társasház épülete



Bezerédi utcai társasház épülete



Ádám Iván utcai beépítés

*forrás: saját fotó és Google Earth*

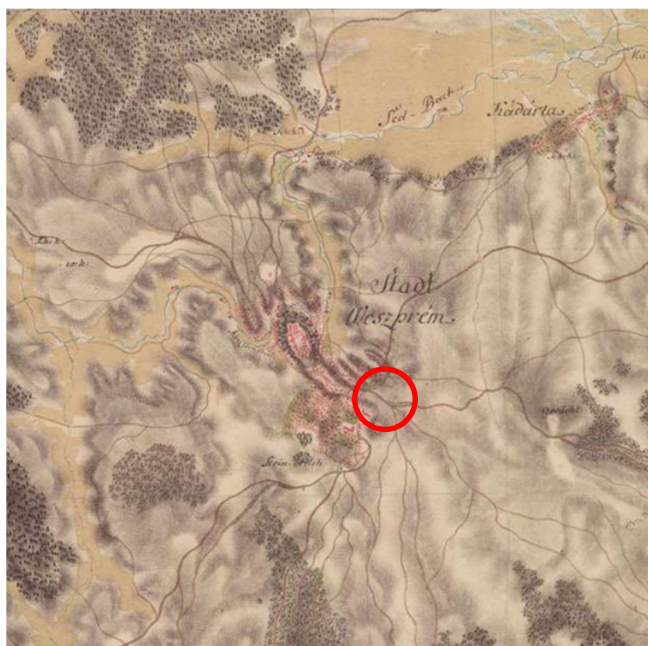


## Az épített környezet értékei

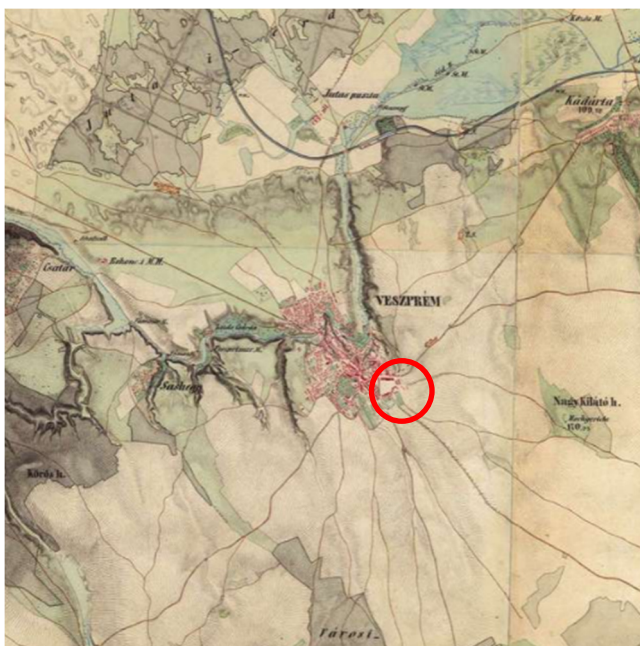
A vizsgált területen a 4754, 4758, 4793 és 4794 hrsz-ú telkeken található épületek, amelyek helyi védelem alatt állnak, valamint a 4754 hrsz-ú telken található tiszafa helyi jelentőségű védett természeti emlék.

### Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A fejlesztési terület a történeti településmag közelében helyezkedik el, a harmadik katonai felmérésen már beépített terület, a negyedik katonai felmérésen pedig a mai településszerkezet is nagyrészt kialakult.



Első Katonai Felmérés - (1782–1785)

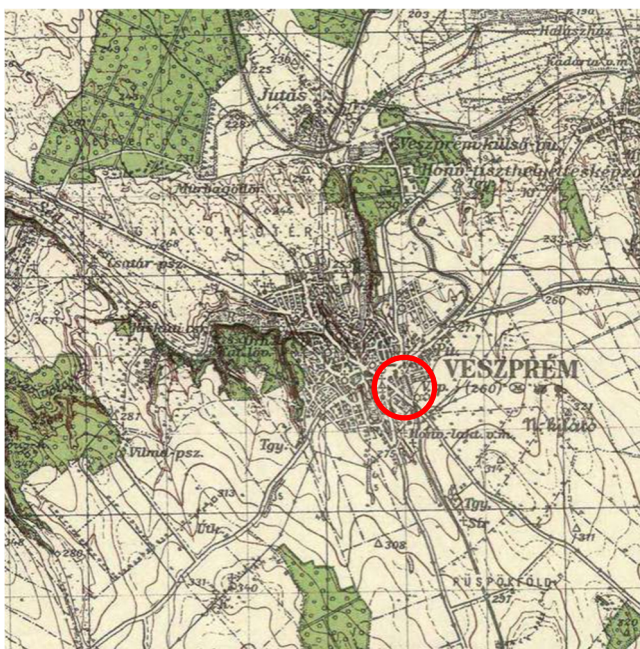


Második katonai felmérés (1819–1869)



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)

forrás: <https://maps.arcanum.com/>



Negyedik Katonai Felmérés (1941)

### Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A módosítás területe és tágabban környezetének jelentős része is érinti régészeti lelőhely területével.

### Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A helyi, egyedi arculatot, jellemző építészeti megjelenést a szomszédos helyi művi értékvédelem alatt álló épületek, a tágabban környezetében a kisvárosias lakóterület földszintes szintes családi háza, többszintes szintes társasházak, valamint szomszédos intézmények határozzák meg.



### Világörökségi és világörökségi várományos terület

A módosítás területét és tágabban vizsgált környezete sem érintett világörökségi és világörökségi várományos területtel.

### Műemlék, műemlékegyüttes

A módosítás területe és tágabban vizsgált környezete sem érintett műemléki, műemlékegyüttes védelemmel.

### Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

A módosítás területét és tágabban vizsgált környezete sem érintett a műemlékvédelem sajátos tárgyaival: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely védelemmel.

### Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

A módosítás területét és tágabban vizsgált környezete sem érintett műemléki területtel.

### Nemzeti emlékhely

A módosítás területét és tágabban vizsgált környezete sem érintett nemzeti emlékhely védelemmel.

### Helyi védelem

A módosítás területével szomszédos 4758 és 4754 hrsz-ú telkeken helyi védett művi értékek (lakóház) található, tágabban vizsgált környezetében a Vörösmarty Mihály téren további védett helyi védett művi értékek (lakóházak) található.

## Környezetállapot vizsgálata

A telkek közvetlen szomszédosak a Vörösmarty térrel, amely kialakult zöldfelülettel rendelkezik, többszintes növényállománnyal. A telkeken belül jelentős, védendő, megőrzendő növényállomány nem található. A szomszédos 4754 hrsz-ú telken található egy tiszafa, amely helyi jelentőségű védett természeti emlék.



## Közlekedés és közművek vizsgálata

Az ingatlanok a Bajcsy-Zsilinszky utca és Ádám Iván utca irányából közelíthetők meg, kiépített utcákról, a megfelelő útcsatlakozás biztosítható.

A fejlesztési terület a település belterületének központi részén helyezkedik el, rendelkezésre állnak a fejlesztéshez szükséges víz- és energiaközművek, valamint a hírközlési hálózat.



### 3. Városrendezési javaslat

A Veszprém központi részén, a Bajcsy-Zsilinszky utca mentén elhelyezkedő 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz-ú ingatlanokon többfunkciós szolgáltató helyiségek és lakások elhelyezését tervezi a beruházó.

Az ingatlanok a város településrendezési eszközeiben településközpont vegyes területfelhasználásban és övezetben helyezkednek el. A területen a hatályos HÉSZ beépítettség legnagyobb mértékét 40%-ban határozza meg, ami alacsonyabb, mint amire a tervezett épületegyüttes elhelyezésére szükség van a négy telek összevonását követően, ezért a tervezett fejlesztéshez szükséges a HÉSZ módosítása.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet záró rendelkezésében a 135. § (2) bekezdése alapján a „2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos II. és III. Fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el”.

#### A többfunkciós társasház telepítésének javaslata

A fejlesztési célterület 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz-ú ingatlanok, a módosítás célja, hogy az érintett ingatlanokon a fejlesztői szándék szerinti többfunkciós társasház elhelyezhetőségének biztosításához szükséges építési paraméterek kerüljenek meghatározásra (beépítés legmagasabb mértékének növelése), viszont a területfelhasználás módosítására nincs szükség.

A telepítési javaslat kidolgozásánál szem előtt tartottuk a környező kialakult beépítést, a helyi védelem alatt álló ingatlanokat, a telepítésére vonatkozó felsőbb jogszabályi előírásokat, valamint Veszprém településképi arculati kézikönyvének ajánlásait és Veszprém Településképi rendeletének vonatkozó előírásait is, ezt részletesen a következő fejezet mutatja be, a telkekre készített építészeti koncepcióterv felhasználásával.

A beruházás megvalósításához az építési övezet indokolt beépítettség megengedett legnagyobb mértékének növelése 45 %-ra, tekintettel arra, hogy a telekösszevonást követően a hatályos 40% nem elegendő a tervezett funkciók és az azokhoz szükséges kiszolgálóhelyiség elhelyezése miatt.

Tömegét tekintve az épület két nagyobb egységre tagolódik: az északi része kisebb, míg a bíróság épületéhez közelebbi nagyobb, zárt sorúan helyezkedik el a Bajcsy-Zsilinszky utca és Vörösmarty tér irányába a tervezett telekhatáron.

A többszintes épületben a funkciókat tekintve a földszinten kapnak helyet a szolgáltatások, míg az emeleteken 1,5 szobás lakások kerülnek kialakításra (44 darab).

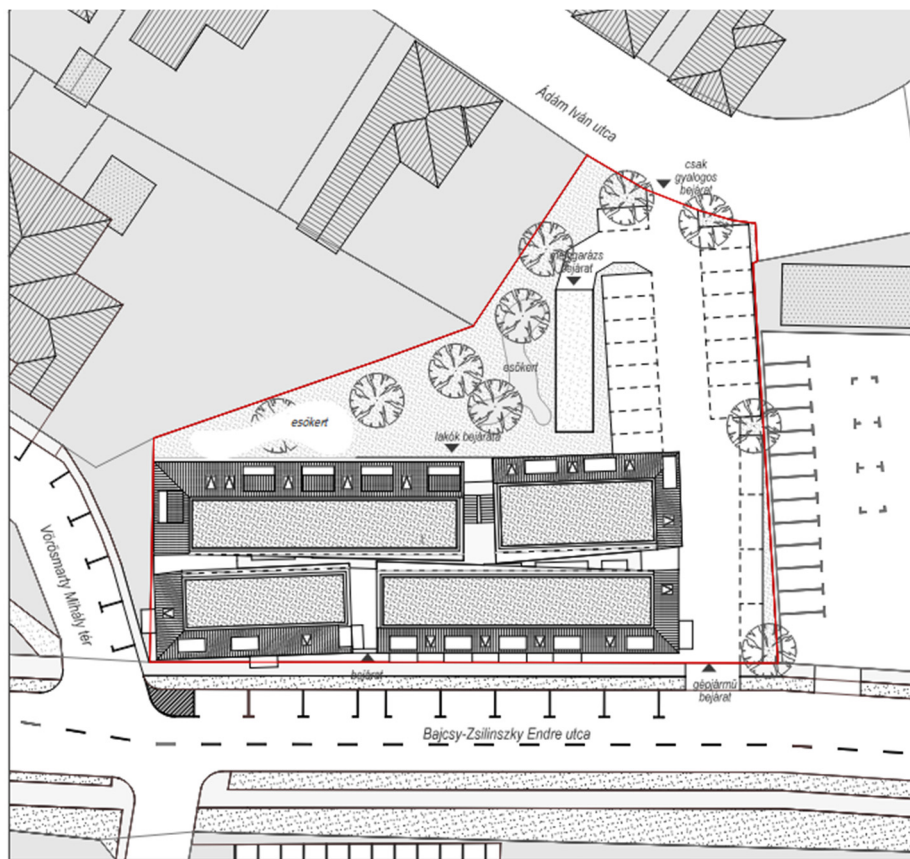
A gépkocsival történő megközelítés és a telekről történő kihajtás csak a Bajcsy-Zsilinszky utca irányából és annak irányába történik, a gyalogos megközelítés viszont két utcáról lehetséges a Bajcsy-Zsilinszky utca és az Ádám Iván utca irányából, valamint ennek köszönhetően a telken gyalogos áthaladás is biztosított a két utca között.

A gépjárműelhelyezés az épület terepszint alatti részén, valamint felszínen az épülettől északra kap helyet (felszínen: 26 db, terepszint alatt 44db.).

A felszínen a belső zöldfelület kialakításánál szempont egy igényes, belső kert kialakítása, valamint a lakókat kiszolgáló játszóterület létesítése.

Az ingatlanokon tervezett funkcióhoz szükséges vonalas infrastruktúrahálózat kiszolgálás biztosított.

A tervezett épület a Bajcsy Zsilinszky utca mentén két homlokzati szakaszból áll. Az építész célja, hogy az épület telepítése szakaszos képet mutasson, elkerülve az egy „nagy” épület megjelenését. A beépítés magassága 8,5 m homlokzatmagassághoz igazodik. Az épület léptéke a bíróság épületétől délre található, jelenlegi beépítés jellegéhez igazodik. Anyaghasználat tekintetében kő és vakolt felületek jelennek meg. A tető magastetősszerű, cserépfedéssel, fémlemez fedéssel. A zárószinten lapostetősszerű részek is találhatóak.



#### Konceptió 6

	határérték	érték	tervezett érték
<b>Telek:</b>			
hrsz:	4751/1, 4751/2, 4752, 4753		
cím:	8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky u.		
méret:	2661 m <sup>2</sup>		
övezet:	Vt-47		
beépítés módja:	zárt sorú		
beépítettség max:	45%	1197,45 m <sup>2</sup>	1126,24 m <sup>2</sup>
épületmagasság max:		8,5 m	8,50 m



építési helye:

8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky u. 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz.

név:

Konceptió #6

lépték:

1:500

címlet:

2025. március

Javaslat a társasház telepítésre Építész: Láris Barnabás, BAKON Tervező és Kivitelező Kft.



Az alábbi ábrán láthatók az épület tervezett homlokzati kialakításai.



Utcafronti homlokzat a Vörösmarty tér irányából



Déli homlokzat a bíróság irányába a Bajcsy-Zsilinszky utca felől



Keleti homlokzat az Ádám Iván utca felől





Utcafronti homlokzat a rendőrség felől

Építész: Láris Barnabás, BAKON Tervező és Kivitelező Kft.

#### 4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Ahogy az már korábban is kifejtésre került a beruházás megvalósításához új építési övezet bevezetése szükséges, ahol a korábbiakhoz képest a paraméterekben csak a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét kell növelni. A módosítás érinti a HÉSZ 1. melléklete szerinti belterületi Szabályozási tervlapokat, valamint a 2. melléklet szerinti beépítési paraméter táblázatot is.

A 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz-ú ingatlanokon tervezett társasház megépítése új Vt-72 jelű építési övezet alkalmazásával javasolt.

##### A HÉSZ normaszövegében és a szabályozási tervlapon javasolt módosítások:

Az új Vt-72 jelű, településközpont vegyes terület építési övezetet kell meghatározni és abban a beruházás kereteit biztosító paramétereket meghatározni az alábbiak szerint:

- Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklete tartalmazza.
- A HÉSZ 1. mellékletében **új Vt-72** jelű építési övezetet kell meghatározni. Ehhez az 5. táblázatban új sor beiktatása szükséges az alábbi javasolt beépítési paraméterekkel:

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület ( m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke ( % )	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke ( m )	Zöldfelület legkisebb mértéke ( % )	Kialakítandó telek legkisebb	
							szélessége ( m )	mélysége ( m )
hatályos	Vt-47	Z	300	40	8,5	15	16	-
javasolt	Vt-72	Z	1000	45	8,5	15	16	-

- A szabályozási tervlapon jelölni kell az új Vt-72 építési övezet területét a 4751/1, 4751/2, 4752, 4753 hrsz-ú ingatlanokon.





### Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslata

A tervezési terület jelenleg településközpont vegyesterület, beépítésre szánt terület, amelynek módosítása a tervezett beruházás megvalósítása érdekében nem szükséges.

### Településkép szabályozása

A településkép védelméről szóló 23/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelet módosítása a tervezett beruházás megvalósítása érdekében nem szükséges.

## 5. MŰSZAKI (VONALAS) INFRASTRUKTÚRA ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT

### Közlekedésfejlesztési javaslat

Gyalogosan, kerékpárral és gépjárművel a Bajcsy-Zsilinszky utca és az Ádám Iván utca irányából közelíthető meg a fejlesztési terület. A gépjárműelhelyezés a telken belül történik felszíni parkolókkal és az épület alatt tervezett mélygarázsban.

### Közmű és elektronikus hírközlés

A fejlesztési terület a település belterületének központi részén helyezkedik el, rendelkezésre állnak a fejlesztéshez szükséges víz- és energiaközművek, valamint a hírközlési hálózat.

### Zöldfelületrendezési, táj- és természetvédelmi javaslat

Részletes javaslat nem került kidolgozásra, mivel zöldfelületi elem vagy minimális zöldfelületi paraméter nem változik. A telken belül többszintes növényállomány telepítése javasolt, a lakókat szolgáló játszóterülettel és a klimatikus változásokra válaszul esőkert kialakításával, amely a csapadékvíz telken belüli szikkasztását segíti.

A 4754 hrsz-ú telken található tiszafa helyi jelentőségű védett természeti emlék. Lakossági észrevétel miatt szakvélemény készült a védett tiszafáról (4. melléklet), és a szakvélemény alapján az alábbi előírás szerepeltetését javasoljuk:

„(18) A Vt-72 jelű övezetben a 4754 hrsz-ú, szomszédos ingatlanon álló védett tiszafa törzsétől mért 16,0 m-es távolságon belül

- a) terepszint alatti létesítmény, vagy támfal nem helyezhető el,
- b) a meglévő terepszinttől 1,0 m-nél mélyebb földmunka nem végezhető.

## Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

### .../2025. (XII. 15.) önkormányzati rendelete

#### Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 78. § (1) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a szerint lefolytatott általános eljárás keretében a 62. § (1) bekezdésében és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

#### 1. §

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 29. §-a az alábbi, (18) bekezdéssel egészül ki:

„(18) A Vt-72 jelű övezetben a 4754 hrsz-ú, szomszédos ingatlanon álló védett tiszafa törzsétől mért 16,0 m-es távolságon belül

- a) terepszint alatti létesítmény, vagy támfal nem helyezhető el,
- b) a meglévő terepszinttől 1,0 m-nél mélyebb földmunka nem végezhető.

#### 2. §

Az Ör. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

#### 3. §

Az Ör. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

#### 4. §

Ez a rendelet 2025. ....-én lép hatályba.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**1. melléklet** a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Az Ör. 1. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat a következő 73. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H
„74	Vt-72	Z	1000	45	8,5	15	16	-„





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - BELTERÜLET

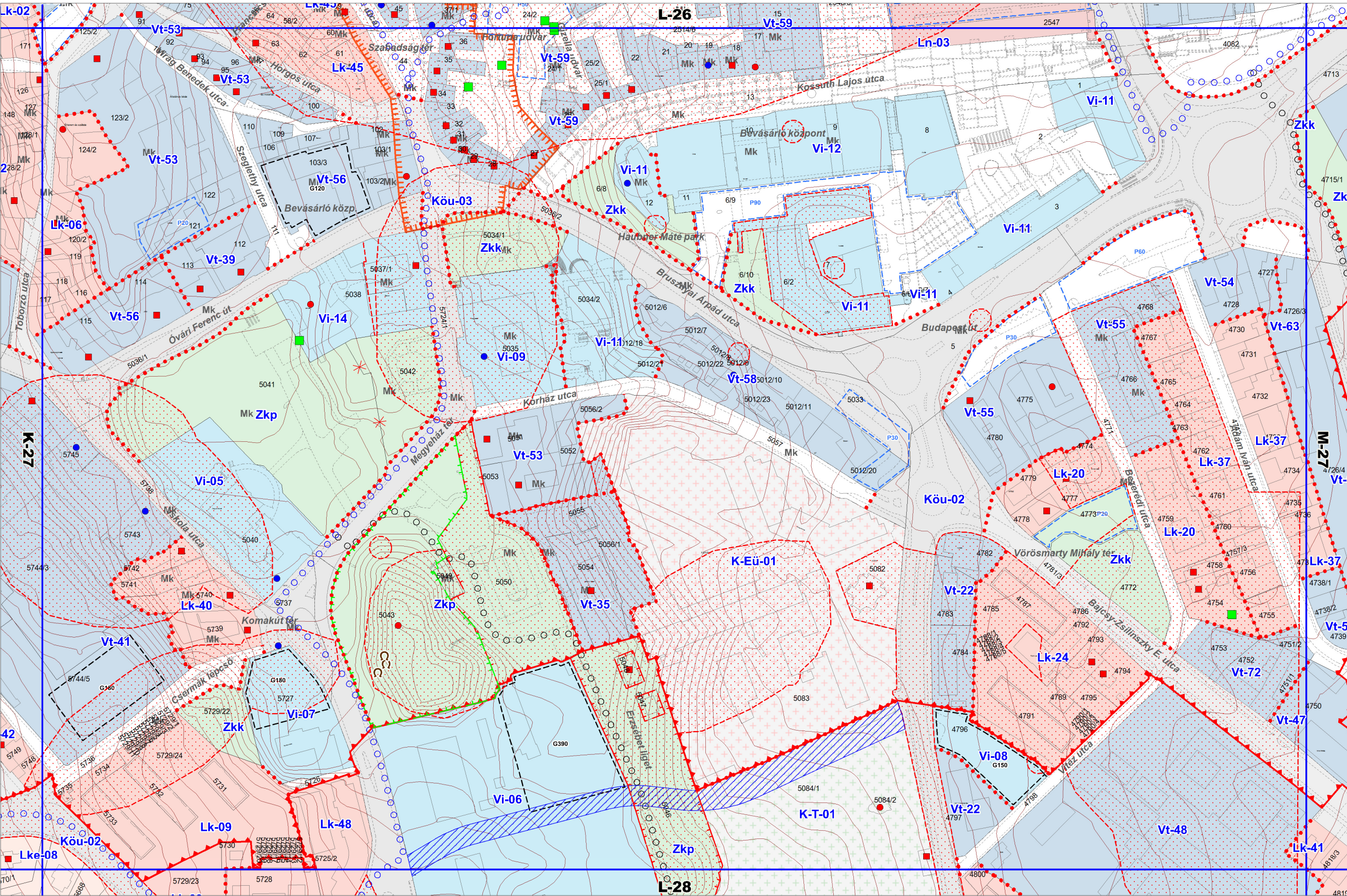
.../2025. (.....) önkormányzati rendelet az 21/2024. (VI. 27.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

M=1:2000

Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

L-27

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





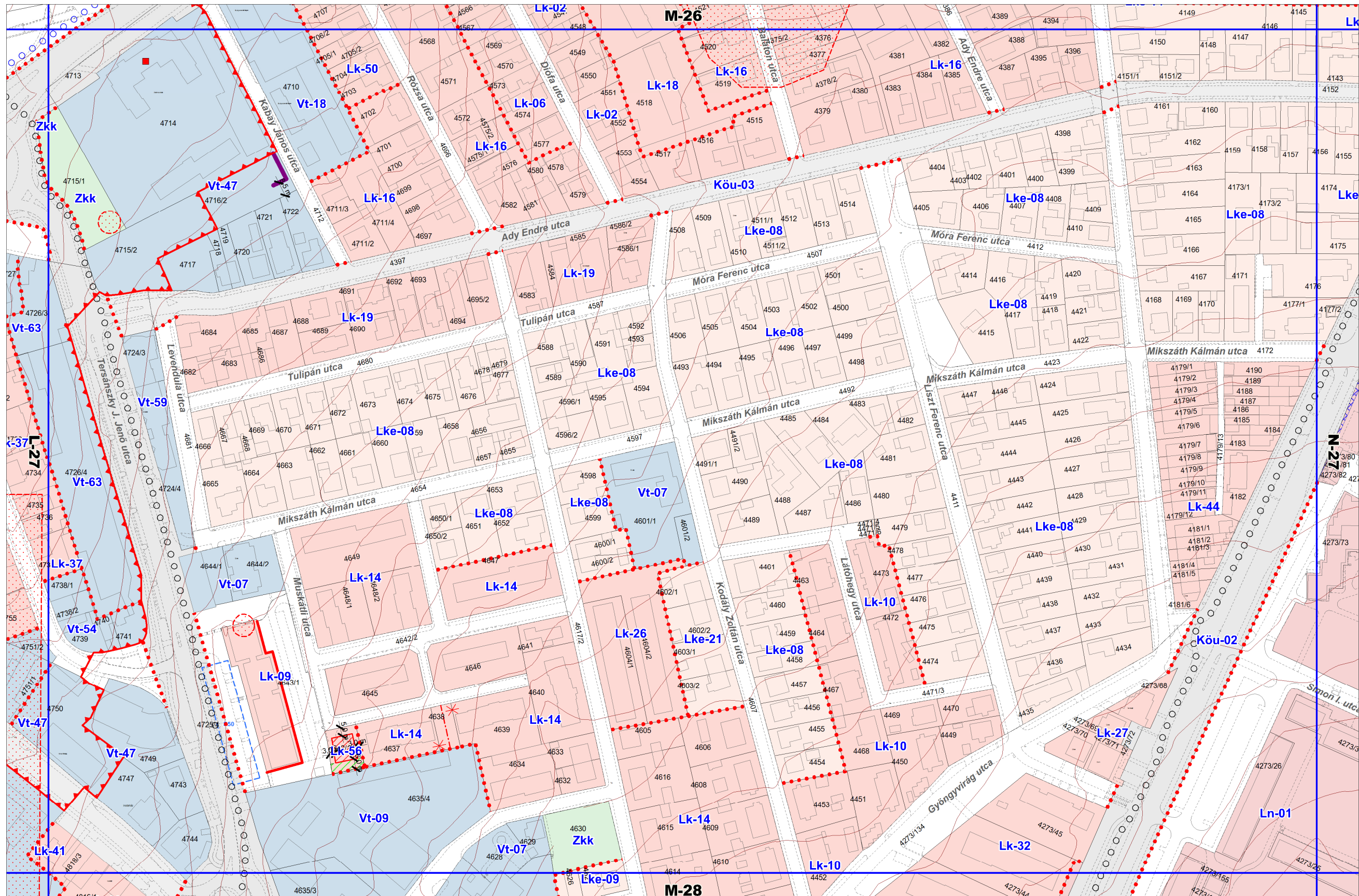


../2025.(.....) önkormányzati rendelet az 21/2024. (VI.27.) önk. rendelettel módosított 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

  
Kovács Krisztina vezető településtervező TT/1 01-2918

**M-27**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL





## K I V O N A T

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2025. április 24-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

#### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 164/2025. (IV.24.) határozata a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.- ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta az „*Előzetes döntések Veszprém településrendezési terveinek módosításáról*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése előzetesen támogatja a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a Veszprém 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanokon az övezeti paraméterek módosításával a kívánt fejlesztés megvalósítható legyen.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján – a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, ugyanakkor az érintett szakhatóságok véleményét kikéri. A megkeresést az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton kell lefolytatni, ami megelőzi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a főépítész által összeállított – feljegyzést.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az érintett településrendezési eszközök módosítása a 224/2014. (IX. 11.) közgyűlési határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétes, ezért annak módosítására nincs szükség.

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy biológiai aktivitás (BIA) értékcsökkenés nem történik, így jogszabály szerint nem szükséges az annak visszaforgatása.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a városi főépítést, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően a módosítással kapcsolatos tervezést rendelje meg, a módosítással összefüggő háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről gondoskodjon. A módosítással összefüggő eljárás – amennyiben a kérelmező a tervezési szerződést aláírta – elindításra, majd lefolytatásra kerülhet.
7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítésével, valamint a településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos összes felmerülő költséget a kérelmezőnek kell viselnie.

**Határidő:** 6. pont: a 2025. decemberi Közgyűlés

**Felelős:** Sulyok Balázs Ede főépítész

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

Schoderbeck Éva műszaki ügyintéző

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

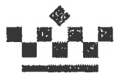
**A kivonat hiteles:**

Veszprém, 2025. április 25.

.....  
Bérci Klára általános ügyintéző







VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2025. június 26-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből:

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
286/2025. (VI.26.) határozata**

**a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú  
ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítását megalapozó  
telepítési tanulmánytervet és a Bakony-Balaton Régió Zrt.-vel kötendő  
településrendezési szerződést véleményező feljegyzésről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

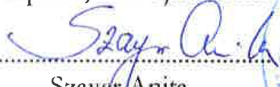
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a határozat melléklete szerinti, a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a főépítész által összeállított, az 56/A. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő véleményt tartalmazó feljegyzést.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**A kivonat hiteles.**

Veszprém, 2025. június 30.

  
Szayer Anita



**Önkormányzati főépítési feljegyzés**  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hatályos**  
**településrendezési tervek módosítása Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca**  
**4751/1, 4751/2, 4752 és 4753/4 hrsz.-ú ingatlanait érintően**

Tisztelt Közgyűlés!

A településrendezési terv módosításához azoknak a munkarészeknek az elkészítését tartom szakmailag szükségesnek, amelyek a módosítás miatt indokoltak.

A tervezési terület nagyságát, a tervezési feladatot és a tervezési célt figyelembe véve a műleírás térjen ki konkrétan a módosítás céljára, valamint a településrendezési eszközök jelen módosításához minimum az alábbi tartalmi elvárást határozom meg:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet követelményeinek megfelelően módosításra kerül a 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT), valamint szükség esetén a 213/2017. (IX. 28.) közgyűlési határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT)

**ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:**

**I. Megalapozó vizsgálati munkarészek**  
**Helyzetfeltárás, -elemzés, -értékelés**

- Városrendezési vizsgálatok:
  - o A tervezés célja, tervezési terület ismertetése
  - o Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
  - o Hatályos településrendezés eszközök bemutatása
  - o Az épített környezet vizsgálata
- Közlekedési vizsgálatok (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési vizsgálatok (szükség esetén)

**II. Alátámasztó javaslati munkarészek**

- Városrendezési javaslat
  - o Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
  - o Környezetalakítási, beépítési tervjavaslat
- Közlekedési javaslat (szükség esetén)
- Zöldfelületrendezési javaslatok (szükség esetén)

**III. Jóváhagyásra kerülő munkarészek**

- Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv,
- Rendelettervezet

A településrendezési tervvel való összhang igazolása, az annak való megfelelés bizonyítása akkor szükséges, ha a módosítás igényli a Településszerkezeti Terv bármely munkarészének módosítását.

A biológiai aktivitásérték szintentartás igazolásának szükségességéről minden területnél nyilatkozni szükséges.

A módosításnak összhangban kell lennie:

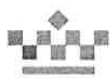
- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény előírásaival,

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival,
- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről előírásaival,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (I. 14.) MvM rendelet előírásaival,
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével, azaz Veszprém Megye Területrendezési Tervével

Veszprém, 2025. április 9.

  
Sulyok Balázs Ede  
főépítész





VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODA

### K I V O N A T

Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2025. június 26-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
288/2025. (VI.26.) határozata

a Bakony-Balaton Régió Zrt.-vel kötendő településrendezési szerződés  
jóváhagyásáról a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és  
4753 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési előírásainak módosítása tárgyában

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Bakony-Balaton Régió Zrt. közötti, a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési előírásainak módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2025. július 15.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

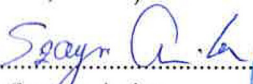
Sulyok Balázs Ede főépítész

Porga Gyula s.k.  
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.  
jegyző

A kivonat hiteles.

Veszprém, 2025. június 30.

  
Szayer Anita







**K I V O N A T**

**Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2025. június 26-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
287/2025. (VI.26.) határozata  
a Bakony-Balaton Régió Zrt.-vel kötendő településrendezési szerződést  
megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról a Veszprém, Bajcsy  
Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanok  
településrendezési előírásainak módosítása tárgyában**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés jóváhagyásáról a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési előírások módosítása tárgyában*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Bakony-Balaton Régió Zrt. között kötendő településrendezési szerződés alapját képező, a Veszprém, Bajcsy Zsilinszky E. utca 4751/1, 4751/2, 4752 és 4753 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési előírásainak módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet a határozat mellékletében szereplő tartalommal.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

**A kivonat hiteles.**

Veszprém, 2025. június 30.



Szayer Anita



## SZAKVÉLEMÉNY

Készítette:

Fábián Sára - okl. tájépítész mérnök (TK 01 5251),  
tájvédelmi szakértő SZ-009/2021



Egy 200 éves tiszafa- Forrás:

[https://www.instagram.com/p/DMqLky6tFJ4/?img\\_index=2](https://www.instagram.com/p/DMqLky6tFJ4/?img_index=2)

nyilvánította.

1980 óta eltelt majdnem ötven év, a fa lombkoronájának átmérőre mára már 16 m is lehet. A fa környezetében, a feltételezett gyökérzóna felett épületek is találhatóak. A tiszafa lassan növő, hosszú életű fa, sekély, de kiterjedt gyökérzettel. Laza, jó vízáteresztő talajban mélyebb és szélesebb gyökerei fejlődhetnek, kötött talajban inkább sekélyek. Idősebb korban a tiszafa sűrű, sok elágazó, sekély oldalgyökér-rendszert fejleszt.

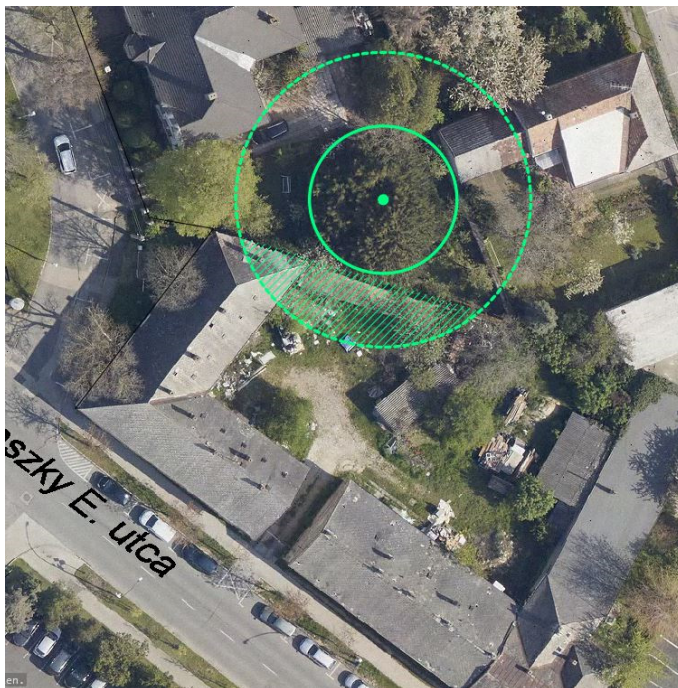
A fák gyökérzetének kiterjedése sok tényezőtől függ: a talaj típusa, vízellátás, a kora, más növények és építmények közelsége stb. Általánosságban azonban elmondható, hogy a legtöbb fa gyökérzete oldalirányban nagyjából a lombkorona vetületéig terjed, de gyakran annál is tovább. Különösen a sekély gyökérzetű fajok – mint amilyen a tiszafa – esetében a gyökérzet sugara a lombkorona sugarának akár 1,5–2-szeresét is elérheti. Tehát ha a korona 16 méter átmérőjű, akkor a gyökérzet átmérője 32 méter is lehet, vagyis akár 8 méterrel is túlnyúlhat a lombkorona szélein. A gyökerek a talaj felső egy méteres rétegében helyezkednek el, mert itt van a legtöbb oxigén, víz és tápanyag.

A tiszafa rosszul tűri a gyökérvágást, talajmunkát, tömörödést, ezért a különös óvatossággal kell eljárni bármilyen tevékenység (pl. építkezés és a földmunkák) során a fa környezetében, a feltételezett gyökérzóna területén. Amennyiben a felső 1 m-ben súlyosan megsérül a gyökérzet, az életveszélyes lehet a tiszafára nézve, és a könnyebb sérülések is csak nagyon lassan regenerálódnak.

Mindezek miatt nagyon fontos, hogy a lombkorona vetületének kétszeresén (gyökér védőzónáján), (jelen esetben 16 m sugarú körön) belül lehetőleg semmilyen földmunka, munkagép- vagy járműforgalom, valamint az építőanyagok tárolása, ne történjen. Amennyiben elkerülhetetlen az áthaladás, a gyökér védőzónát vastag mulcsréteggel vagy fapalló-borítással védeni szükséges. A gyökér védőzónát az építkezés során kerítéssel körül

A közönséges tiszafa (*Taxus baccata*) Európa egyik legősibb, legnemesebb örökzöld fája, amelyet már az ókori rómaiak és kelták is ültettek kertjeikbe, temetőikbe, szent ligeteikbe. Különleges jelentősége nemcsak díszítő értékében, hanem kivételes alkalmazkodó képességében rejlik: bírja az árnyékot, a metszést, a szárazságot és a városi környezetet is. Lassú növekedése mellett hosszú életű, egyes példányai akár több száz évet is megélnek. Magyarországon is őshonos, természetes állományai a Bükkben és a Bakonyban is előfordulnak.

Majer Antal: A Bakony tiszafása (1980.) című könyvében említi Veszprém legismertebb tiszafáját, amely a Vörösmarty tér 7. szám alatt, Dr. Imreh Zoltán házának udvarán nő. A könyv szerint a tiszafa 150 év körüli, nőivarú, töben 72 cm vastag, 12 m magas és 12 m koronaátmérőjű. A törzse fél méteres magasságban öt ágra bomlik, melyek közül a legvastagabb ág 34 cm széles. A 4754 hrsz-ú telken található idős és értékes tiszafát a Város helyi jelentőségű védett természeti emlékké



Jelenlegi állapot- a környező beépítés és a helyi védett tiszafa Forrás- önkormányzati adatszolg. -ból saját szerk.

főként

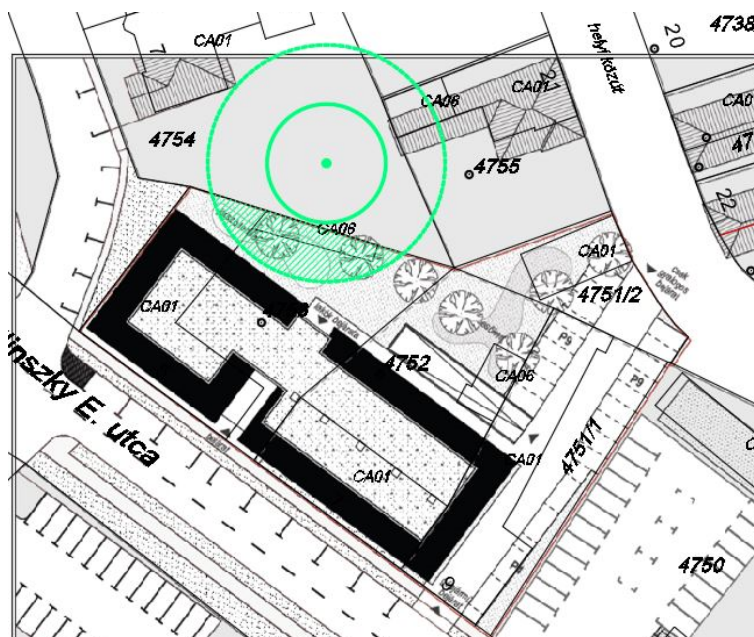
kell keríteni. A gyökér védőzónáját figyelembe kell venni az új épület kertépítészeti terveinek elkészítésekor, csak olyan funkció és növényalkalmazás megengedett, amely nem veszélyezteti a fa gyökérzetét.

**A gyökérvédőzónán (a fa törzsétől számított 16 m-es sugarú körön) belül tilos:**

- mély ásás, földmunkák végzése különösen a nagyméretű munkagépekkel, melyek a gyökérzet sérüléséhez vezethetnek;
- terepszint alatti létesítmény;
- térkő, beton, vagy aszfalt burkolat elhelyezése, támfalak építése, mivel az elzárja az oxigént a gyökerektől és a talaj tömörödéséhez vezet;
- földfeltöltés, mely által a talaj levegőzése romlik;
- építőanyagok tárolása;
- vegyszerek, műtrágyák használata;
- erősen agresszív gyökérzetű, invazív növények (pl bambusz) telepítése.

**A gyökérzónán belül megengedett:**

- fakéreg, lomb, komposzt elterítése, mivel az javítja a talaj víz- és oxigénháztartását;
- sekélygyökerű, nem agresszív növények (pl gyeper, talajtakaró cserjék és egyházi és évelő virágok);
- sekélyen elhelyezett ágyásszegélyek;
- csepegtető öntözés, kisebb díszítő elemek és kerti bútorok elhelyezése, amennyiben nem nyúlnak túl mélyre és nem tömörítik a talajt.



*Kivágat a fejlesztési tervből - az új épület és a szomszédos telken található helyi védett tiszafa lombkoronája és gyökérzóna-védőtávolsága.*